- N° RG 25/00854 - N° Portalis DB2Y-W-B7J-CECAU

Date : 19 Novembre 2025

Affaire : N° RG 25/00854 - N° Portalis DB2Y-W-B7J-CECAU

N° de minute : 25/00605

Formule Exécutoire délivrée
le : 21-11-2025

à : Me Guillaume DELACROIX + dossier

Copie Conforme délivrée
le : 21-11-2025

à : Me Nicolas KOHEN
Me Sébastien SION
Régie
Service Expertise

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées, a été rendue, le DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MIL VINGT CINQ, par Monsieur [Z] [H], Président du tribunal judiciaire de MEAUX au Tribunal judiciaire de MEAUX, assisté de Madame Béatrice BOEUF, Greffière lors des débats et du délibéré, l'ordonnance dont la teneur suit :

Entre :

DEMANDERESSE

S.N.C. ALTAREA COGEDIM IDF
[Adresse 28]
[Localité 18]

représentée par Me Guillaume DELACROIX, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DEFENDERESSES

COMMUNE DE [Localité 38]
Mairie
[Adresse 17]
[Localité 23]

non comparante

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
[Adresse 6]
[Localité 22]

non comparante

EPA MARNE
[Adresse 27]
[Localité 24]

représentée par Me Sébastien SION, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

SCCV SOCIETE DES NATIONS
[Adresse 12]
[Localité 21]

représentée par Me Nicolas KOHEN, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, avocat plaidant

S.A.S. ARTENOVA IMMOBILIER
[Adresse 15]
[Localité 35]

non comparante

S.A. FINAMUR
[Adresse 5]
[Localité 30]

non comparante

EURL ATELIER A/CONCEPT
[Adresse 8]

[Localité 29]

non comparante

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE ET GONDOIRE
[Adresse 40]
[Adresse 1]
[Localité 25]

non comparante

SNC VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE
[Adresse 16]
[Localité 33]

non comparante

S.A.S. SFR FIBRE
[Adresse 2]
[Localité 24]

non comparante

S.A. SFR
[Adresse 10]
[Localité 19]

non comparante

S.A.S. SAUR
[Adresse 3]
[Localité 31]

non comparante

S.A. ORANGE
[Adresse 4]
[Adresse 36]
[Localité 32]

non comparante

S.A. GRDF
[Adresse 11]
[Localité 34]

non comparante

S.A. ENEDIS
[Adresse 14]
[Localité 33]

non comparante

S.A.S. EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES - PARTICIPATIONS
[Adresse 13]
[Localité 26]

non comparante

==========
Après avoir entendu les parties lors de l'audience de plaidoirie du 22 Octobre 2025 ;

EXPOSE DU LITIGE, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS & MOYENS DES PARTIES

La S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF est le maître d'ouvrage d'une opération immobilière en cours de développement sur le lot 12.a, située [Adresse 42] à [Localité 39] sur les parcelles cadastrées section C [Cadastre 9].

Une demande de permis de construire a été réalisée auprès de l'autorité communale compétente le 14 mars 2025.

Le terrain se situe en limite de propriété de terrains et bâtiments limitrophes, et divers réseaux passent sous ou à proximité du tènement objet des opérations de construction.

C'est dans ces conditions que par actes de commissaire de justice des 18, 19, 22, 23 et 24 septembre 2025, la S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF a fait assigner les défendeurs cités en tête des présentes devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Meaux aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile et de réserver les dépens.

A l'audience du 22 octobre 2025 à laquelle l'affaire a été retenue, la demanderesse, valablement représentée, a maintenu les termes de son exploit introductif d'instance.

L'EURL SOCIETE DES NATIONS, valablement représentée, a sollicité du juge des référés de :
A titre principal,
- DEBOUTER la société ALTAREA COGEDIM IDF en toutes ses demandes, fins et prétentions à l'encontre de la société SCCV SOCIETE DES NATIONS ;
A titre subsidiaire,
- DONNER ACTE à la société SCCV SOCIETE DES NATIONS de ses protestations et réserves quant à la demande en référé formée par la société ALTAREA COGEDIM IDF ;
En tout état de cause,
- RÉSERVER les entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, elle expose ne pas être mitoyen au projet envisagé et formule les protestations et réserves d'usage à titre subsidiaire.

La demanderesse ne s'est pas opposée à la demande de mise hors de cause formulée par L'EURL SOCIETE DES NATIONS.

L'EPA MARNE, valablement représenté, a formulé les protestations et réserves d'usage.

La société GRDF DR IDF a transmis des conclusions par voie postale reçues et enregistrées par la juridiction de céans le 06 octobre 2025. Elle n'était toutefois ni comparante ni représentée lors de l'audience.

Bien que régulièrement assignés, les autres défendeurs n'ont pas comparu. La décision étant susceptible d'appel, elle sera réputée contradictoire.

- N° RG 25/00854 - N° Portalis DB2Y-W-B7J-CECAU
L'affaire a été mise en délibéré au 19 novembre 2025, date de la présente ordonnance.

SUR CE,

1 - Sur l'absence de comparution de la société GRDF DR IDF et la transmission de conclusions non soutenues oralement

En application des dispositions de l'article 446-1 du code de procédure civile "Les parties présentent oralement à l'audience leurs prétentions et les moyens à leur soutien. Elles peuvent également se référer aux prétentions et aux moyens qu'elles auraient formulés par écrit. Les observations des parties sont notées au dossier ou consignées dans un procès-verbal. Lorsqu'une disposition particulière le prévoit, les parties peuvent être autorisées à formuler leurs prétentions et leurs moyens par écrit sans se présenter à l'audience. Le jugement rendu dans ces conditions est contradictoire. Néanmoins, le juge a toujours la faculté d'ordonner que les parties se présentent devant lui"

La procédure de référé étant orale et en l'absence de disposition prévoyant que les parties peuvent être autorisées à formuler leurs prétentions et leurs moyens par écrit sans se présenter à l'audience, le dépôt par une partie d'observation écrites ne peut suppléer le défaut de comparution, d'où il suit les conclusions sont irrecevables à défaut d'avoir été soutenues oralement.

Toutefois en application de l'article 472 du même code, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée..

2 - Sur la demande de mise hors de cause de L'EURL SOCIETE DES NATIONS

Il appert d'une lecture attentive des pièces de la procédure que la défenderesse ne détient aucune propriété limitrophe ou avoisinante au projet de construction, sa mise hors de cause sera par conséquent ordonnée.

3 - Sur la demande d'expertise

L'article 145 du code de procédure civile dispose que s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Il est acquis que cet article est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi pas soumis à la condition d'urgence ou à la condition d'absence de contestation sérieuse.

Ce texte suppose l'existence d'un motif légitime c'est à dire un fait crédible et plausible, ne relevant pas de la simple hypothèse qui présente un lien utile avec un litige potentiel futur dont l'objet et le fondement juridique sont suffisamment déterminés et dont la solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée à condition que cette mesure ne porte pas une atteinte illégitime aux droits d'autrui. Elle doit être pertinente et utile.
Enfin, l'application de cet article n'implique aucun préjugé sur la responsabilité des parties appelées à la procédure, ni sur les chances de succès du procès susceptible d'être ultérieurement engagé.

En l'espèce, la S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF justifie de la demande de permis de construire pour ledit projet et justifie de la présence de riverains, parmi lesquels figurent les défendeurs, ainsi que le passage de divers réseaux sous ou à

proximité des opérations envisagées.

Il n’est pas contestable que tant la demanderesse que les défendeurs ont un intérêt légitime à voir décrite la situation de leurs immeubles avant, au cours et après les travaux qui seront exécutés par la S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF pour garantir leurs droits futurs. Il convient dans ces conditions d'ordonner l’expertise requise.

4 - Sur les mesures de fin de jugement

L’article 491, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que le juge des référés statue sur les dépens. L’article 696 dudit code dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

A la lumière de ce qui précède et la demande étant fondée sur l'article 145 du code de procédure civile les dépens demeureront à la charge de la S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort, mise à disposition de la présente ordonnance au greffe le jour du délibéré après débats en audience publique,

Déclarons les conclusions de la société GRDF DR IDF irrecevables,

Ordonnons la mise hors de cause de L’EURL SOCIETE DES NATIONS,

Vu l’article 145 du code de procédure civile,

Ordonnons une mesure d’expertise,

Désignons pour y procéder :

Monsieur [L] [R]
[Adresse 7]
[Localité 20]
Port. : 06.31.78.03.40
Email : [Courriel 37]

expert inscrit sur les listes de la cour d’appel de [Localité 41], lequel pourra prendre l’initiative de recueillir l’avis d’un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne,

avec mission de :

- prendre connaissance du projet immobilier présenté dans un dossier technique suffisant comportant notamment les procédés de démolition et de construction permettant d’évaluer les impacts potentiels des travaux sur les avoisinants. A défaut de communication de ce dossier, l’expert déposera une note récapitulant les pièces communiquées, les éléments absents ou insuffisants, les conséquences sur la conduite de sa mission, permettant aux parties de saisir le juge si elles l’estiment nécessaire ;

- donner son avis sur les impacts potentiels des travaux sur les avoisinants et proposer la délimitation des états des lieux à réaliser chez les avoisinants ;

- visiter les immeubles constituant la propriété des défendeurs et du demandeur * de la demanderesse s’il y a lieu ;

Etat des existants :

- indiquer l'état d'avancement des travaux lors des réunions successives d’analyse et description des existants ;

- dresser tous états descriptifs et qualitatifs nécessaires de la totalité des immeubles voisins visités, de la propriété du demandeur, afin de déterminer et dire si, à son avis, ces immeubles présentent ou non des dégradations et désordres inhérents à leur structure, leur mode de construction, ainsi qu’à leur mode de fondation ou leur état de vétusté ou, encore, consécutifs à la nature du sous-sol sur lequel ils reposent ou consécutifs aux travaux qui auraient pu être entrepris au moment de l'expertise pour le compte du demandeur ;

- dresser un état précis de ces premières constatations sous forme d'un pré-rapport dont l’expert pourra demander la rémunération ou une avance de son montant ;

Constatations de désordres rattachables aux travaux :

- procéder, sur demande des intéressés, à de nouveaux examens des avoisinants après démolition, après terrassement et après gros oeuvre et ce jusqu'au hors d'eau au cas où il serait allégué de nouveaux désordres, expressément décrits par les parties requérantes, ou l’aggravation des anciens ;

- dresser, le cas échéant, à la demande des parties, un pré-rapport relatant les constatations effectuées et les causes des dommages, dont l’expert pourra demander la rémunération ou une avance de son montant ;

- fournir, dans son rapport définitif, tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre à la juridiction du fond, éventuellement saisie, de se prononcer sur les responsabilités encourues et les préjudices subis ;

Disons que pour procéder à sa mission l’expert devra :

- en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations à l’issue de la première réunion d’expertise ; l’actualiser ensuite dans le meilleur délai :

en fixant aux parties un délai pour procéder aux interventions forcées ;

en les informant de la date à laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse ;

- adresser dans le même temps le montant prévisible de sa rémunération, qu’il actualisera, s’il y a lieu, procédant parallèlement aux demandes de provisions complémentaires ;

- adresser aux parties un document de synthèse, sauf exception (par exemple : réunion de synthèse, communication d’un projet de rapport) dont il s’expliquera dans son rapport, et y arrêter le calendrier de la phase conclusive de ses opérations :

fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse ;

rappelant aux parties, au visa de l’article 276 alinéa 2 du code de procédure civile, qu’il n’est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au-delà de ce délai ;

Disons qu’en cas d’urgence ou de péril en la demeure reconnus par l’expert, ce dernier :

- en cas d’ouverture du chantier sans communication des pièces permettant d’apprécier les risques, déposera une note aux parties et au juge donnant la possibilité aux premiers de solliciter les mesures judiciaires appropriées ;

- dira, s'il convient ou non, de procéder à la réalisation et à la mise en place de telles mesures de sauvegarde ou de travaux particuliers de nature à éviter toute aggravation de l'état qu'ils présentent actuellement et permettre, dans les meilleures conditions techniques possibles, la réalisation des travaux à être entrepris pour le compte du demandeur ;

- devra ,dans l'hypothèse où une visite ou un passage au sein des emprises ferroviaires se révélerait indispensable, l'autorisation de SNCF RESEAU devra être préalablement demandée ainsi que la présence sur les lieux d'un de ses agents habilité à la sécurité ferroviaire et ce afin de permettre à SNCF RESEAU de prendre les mesures nécessaires conformément à l'article L. 2242-4 du code des transports ;

- en cas d'urgence ou de péril reconnus par l'expert, impliquant une intervention sur les emprises ferroviaires de SNCF RESEAU, l'expert devra se concerter avec cette dernière et devra valider les travaux proposés par SNCF RESEAU visant à y mettre un terme, étant précisé que les mesures et travaux pouvant se révéler nécessaires ne seront pris ou effectués pour le compte de la demanderesse, à ses frais, que si l'urgence ou le péril trouve sa cause dans les travaux de cette dernière, et que la maîtrise d'oeuvre sera réalisée par SNCF RESEAU, laquelle fera appel à des entreprise agréées par elle ;

- devra veiller à ce qu'aucune décision ou mesure prise par le demandeur ou tout autre intervenant à l'opération de construction ne puisse porter préjudice, sous quelque forme que ce soit, à l'intégrité, au fonctionnement, à l'usage des biens relevant du domaine public ferroviaire ainsi qu'à la continuité du service public de transport ferroviaire ;

Disons que l'expert devra fournir de façon générale, tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre à la juridiction du fond de se prononcer sur les responsabilités encourues et les préjudices subis ;

Fixons à la somme de 10.000 € la provision concernant les frais d'expertise qui devra être consignée par La S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF à la REGIE de ce tribunal le 19 janvier 2026 au plus tard ;

Disons que faute de consignation de la provision dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera caduque et de nul effet ;

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 255, 263 à 284-1 du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de chacun de ses pré-rapports et rapport au greffe du tribunal judiciaire de Meaux dans les SIX MOIS de sa saisine pour le pré-rapport relatif à l'état des existants, à l'issue de ses opérations pour le rapport définitif, sauf prorogation de ces délais dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du juge du contrôle ;

Précisons qu'une copie du rapport sera adressé à l'avocat de chaque partie,

Précisons que l'expert doit mentionner dans son rapport les destinataires auxquels il l'aura adressé,

Disons que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le juge du service du contrôle des expertises de ce tribunal, spécialement désigné à cette fin en application des article 155 et 155-1 du code de procédure civile,

Laissons les dépens à la charge de la S.N.C ALTAREA COGEDIM IDF,

Rappelons que la présente ordonnance bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT