TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 26/00454 - N° Portalis DB3S-W-B7K-4O7A

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 MAI 2026
MINUTE N° 26/00797

Nous,Monsieur Stephane UBERTI-SORIN, Vice-président, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assisté de Monsieur Tuatahi LEMAIRE, Greffier,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 03 Avril 2026 avons mis l'affaire en délibéré le 07 mai 2026 et avons prorogé à ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

La société SEQUANO AMENAGEMENT
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Célia MARQUES VIEIRA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C0434

ET :

Monsieur [H] [X]
demeurant [Adresse 2]

représenté par Maître Denis HUBERT, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : K0154

Madame [M] [A] épouse [X]
demeurant [Adresse 2]

représentée par Maître Denis HUBERT, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : K0154

Madame [P] [D] [G] épouse [I] [E]
demeurant [Adresse 3]

comparante en personne

Monsieur [O] [I] [E]
demeurant [Adresse 3]

comparant en personne

La société AS EVOLUTION
dont le siège social est sis [Adresse 4]

non comparante, ni représentée

La Ville [Adresse 5]
dont le siège social est sis [Adresse 6]

non comparante, ni représentée

La société ENEDIS
dont le siège social est sis [Adresse 7]

non comparante, ni représentée

La société GRDF
dont le siège social est sis [Adresse 8]

non comparante, ni représentée

La ORANGE
dont le siège social est sis [Adresse 9]

non comparante, ni représentée

LA REGIE PUBLIQUE DE L'EAU ET DE L'ASSANISSEMENT
dont le siège social est sis [Adresse 10]

non comparante, ni représentée

Monsieur [Q] [S]
demeurant [Adresse 11]

non comparant, ni représenté

Madame [Z] [C] [T] [Y]
demeurant [Adresse 11]

non comparante, ni représentée

Monsieur [R] [K]
demeurant [Adresse 12]

non comparant, ni représenté

Madame [J] [F]
demeurant [Adresse 12]

non comparante, ni représentée

Monsieur [V] [U] [W] [N]
demeurant [Adresse 11]

non comparant, ni représenté

Madame [B] [L] [WX] [WP]

demeurant [Adresse 11]

non comparante, ni représentée

****
EXPOSE DU LITIGE

Le 16 février 2025, la SA SEQUANO AMENAGEMENT, propriétaire de plusieurs parcelles notamment cadastrées section OP n ° [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3] situées [Adresse 13] sur la commune de Romainville (93230), et titulaire de deux permis de démolir délivrés les 30 janvier et 16 décembre 2025 par la commune de Romainville, a fait assigner les défendeurs à comparaître devant le Président du tribunal judiciaire de Bobigny statuant en référés aux fins de voir, sur le fondement des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, ordonner une mesure d'expertise judiciaire préventive afin de dresser un état descriptif de leurs équipements et immeubles voisins du site de l'opération avant les travaux.

Elle explique qu'elle a été chargée par la commune de [Localité 1] de la réhabilitation complète du quartier dit « ZAC de l'Horloge » d'une superficie de 51 hectares.

Bien que régulièrement assignés dans les conditions prévues par les dispositions des articles 655 et suivants du code de procédure civile, la plupart des défendeurs n'a pas comparu. En conséquence, la présente ordonnance sera réputée contradictoire en vertu des dispositions de l'article 474 du code de procédure civile.

A l'audience, la SA SEQUANO AMENAGEMENT, représentée par son conseil, a soutenu ses demandes.

Dans leurs conclusions déposées et soutenues à l'audience, Madame [M] [A] et son époux, Monsieur [CC] [X], ont formulé protestations et réserves quant à l'expertise sollicitée.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et, le cas échéant, aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'absence de comparution de certains défendeurs

Conformément aux dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si 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.

Sur la demande d'expertise

Conformément aux dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, 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.

C'est ainsi que le motif légitime s'analyse en 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'existence de contestations sérieuses ne constitue pas un obstacle à la mise en œuvre des dispositions de l'article

145, l’application de ce texte n’impliquant aucun préjugé sur la responsabilité des personnes mises en cause ni sur les chances de succès du procès susceptible d’être ultérieurement engagé.

Il appartient au juge de s’assurer souverainement que la mesure correspond à un juste motif dont la pertinence se trouve dans l’établissement d’une preuve dont la production est susceptible d’influer sur la solution d’un litige futur, concernant des prétentions qui, dans leurs fondements, ne doivent pas apparaître comme manifestement irrecevables ou vouées à l’échec. Justifie ainsi d’un motif légitime au sens de ce texte la partie qui démontre la probabilité de faits susceptibles d’être invoqués dans un litige éventuel.

L'incidence possible du projet de construction de la SA SEQUANO AMENAGEMENT sur l'état des bâtiments et équipements voisins justifie le recours à une mesure d'instruction au contradictoire des parties défenderesses.

En conséquence, il sera donc fait à la demande d'expertise dans les termes du dispositif ci-après.

Sur les demandes accessoires

Le 2ème alinéa de l’article 491 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référé statue sur les dépens. L’article 696 dudit code précise 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.

L'expertise sera ordonnée à la demande de la SA SEQUANO AMENAGEMENT. Par suite, il conviendra de mettre à leur charge les dépens qui comprendront l'avance des frais d'expertise.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

Aucune demande n’étant formulée au titre des frais irrépétibles, il sera dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des Référés,

Statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, en premier ressort et par ordonnance réputée contradictoire mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées,

Vu les dispositions de l’article 145 du code de procédure civile,

DONNONS acte des protestations et réserves formulées en défense ;

ORDONNONS une expertise et désignons pour y procéder :

Monsieur [VX] [KW]-[RH]
Expert près la cour d'appel de Paris
[Adresse 14]
Téléphone : [XXXXXXXX01] - télécopie : [XXXXXXXX01]
Courriel : [Courriel 1]

avec la mission suivante :

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, du demandeur 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 ;
si les travaux ont déjà débuté, indiquer l'état de leur avancement lors de la première réunion d'expertise ;
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 œuvre et ce jusqu'à la réception des travaux 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 ;
appelant 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 ;

pourra autoriser le demandeur à faire exécuter, à ses frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, les travaux qu’il estime indispensables, sous la direction du maître d'œuvre du demandeur, par des entreprises qualifiées de son choix ; dans ce cas, l’expert déposera un pré-rapport, ou une note aux parties valant pré-rapport, précisant la nature, l’importance et le coût de ces travaux ;

disons qu’en cas de besoin et pour procéder aux travaux estimés indispensables par l'expert, le demandeur pourra faire passer, sur les propriétés voisines concernées des parties, ses architectes et entrepreneurs à telles fins techniques que l'expert estimera nécessaires ou seulement utiles et qu'en cas de difficulté il en sera référé au juge chargé du contrôle des expertises ;

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 ;

DISONS qu'à cet effet, l'expert procédera à ses opérations contradictoirement, après convocation des parties et de leurs conseils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

DISONS que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappelons qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ;

DISONS que les opérations d'expertise se dérouleront sous la surveillance du juge chargé du contrôle des expertises ;

DISONS que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux dispositions des articles 273 et 275 du code de procédure civile ;

DISONS qu'en cas d'empêchement de l'expert, celui-ci sera remplacé d'office ou à la requête de la partie la plus diligente ;

FIXONS à 10.000 euros la somme à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée au régisseur d'avances et de recette du tribunal judiciaire de Bobigny avant le 31 août 2026 par la SA SEQUANO AMENAGEMENT, sauf pour le cas où il y aurait le bénéfice de l'aide judiciaire auquel cas la présente demande de consignation doit être réputée non avenue ;

RAPPELONS que faute de consignation de la présente provision initiale dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l’expert sera aussitôt caduque et de nul effet, sans autre formalité requise, conformément aux dispositions de l'article 271 du code de procédure civile ;

RAPPELONS à l'expert, qu'en application de l'article 267 du code de procédure civile, il ne doit commencer ses opérations qu'à compter de la réception d'un avis de consignation délivré par le Greffe ;

DISONS que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe du tribunal judiciaire de Bobigny

(service du contrôle des expertises) avant le 30 juin 2028 sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du juge du contrôle ;

DISONS que l'expert devra adresser à chacune des parties une copie de son rapport et une copie de sa demande d'évaluation de rémunération, laquelle pourra faire l'objet d'observations auprès du juge taxateur dans le délai de QUINZE JOURS suivant l'envoi ;

DISONS que l'expert, si le coût probable de l'expertise s'élève à une somme plus importante que la provision fixée, devra communiquer au tribunal et aux parties l'évaluation prévisible de ses frais et honoraires en sollicitant éventuellement le versement d'une provision complémentaire ;

DISONS qu'il appartiendra au promoteur d'informer l'expert de la fin du chantier dans le mois de la réception de l'ouvrage (avec ou sans réserve) ;

DISONS qu'à défaut, et sans information à cet égard de la part des parties ou de l'expert, à la date prévue pour le rapport définitif, il sera mis fin à la mesure d'expertise et, le cas échéant, les sommes encore consignées seront restituées aux consignataires ;

DISONS que le magistrat chargé du contrôle des expertises au tribunal judiciaire de Bobigny sera spécialement compétent pour suivre l'exécution de cette mesure, statuer sur tous les incidents et procéder éventuellement, par simple ordonnance sur requête sur l'initiative de la plus diligente des parties, au remplacement de l'expert indisponible ou empêché ; que toute correspondance émanant des parties, de leurs conseils ou de l'expert devra lui être adressée sous l'intitulé suivant :

Tribunal judiciaire de Bobigny
Service des expertises ([Adresse 15]
[Adresse 16]
[Localité 2]
courriel : [Courriel 2]

DEBOUTONS les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

DISONS n'y avoir lieu à condamnation en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS la SA SEQUANO AMENAGEMENT aux entiers dépens, en ce compris l'avance des frais d'expertise ;

RAPPELONS que la présente ordonnance bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit en application de l'article 514 du code de procédure civile.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 19 MAI 2026.

LE GREFFIER

Tuatahi LEMAIRE
LE PRÉSIDENT

Stéphane UBERTI-SORIN