15 octobre 2026
Tribunal judiciaire de Nice
RG n° 26/01689

Chambre des référés

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'[Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 2]
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
-
EXPERTISE

N° RG 26/01689 - N° Portalis DBWR-W-B7K-RN2O
du 15 Octobre 2026
M.I 26/001024

affaire : [H] [J] [N]
c/ S.A. HABITAT 06, S.A. EMDT, Commune [Localité 3], S.A. ABEILLE IARD & SANTE, S.A.M. SOCOTEC [Localité 4]

Copie exécutoire délivrée à

Me Narriman KATTINEH-BORGNAT
Me Jérôme LACROUTS
Me Laurent MENESTRIER

Copie certifiée conforme
délivrée à

EXPERTISE

L'AN DEUX MIL VINGT SIX ET LE QUINZE OCTOBRE À 14 H 00

Nous, Sophie CORNELIUS, Vice-Président, assistée de Monsieur Thibaut LLEU, Greffier, lors de l'audience, et de Monsieur Thibaut LLEU, Greffier, lors de la mise à disposition, avons rendu l'ordonnance suivante :

Vu l'assignation délivrée par exploit en date du 08 Octobre 2026 déposé par Commissaire de justice.

A la requête de :

Monsieur [H] [J] [N]
[Adresse 1]
[Localité 5]
Rep/assistant : Me Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de NICE

DEMANDEUR

Contre :

S.A. HABITAT 06
[Adresse 2]
[Localité 6]
Rep/assistant : Me Narriman KATTINEH-BORGNAT, avocat au barreau de NICE

S.A. EMDT
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 5]
Rep/assistant : Me Laurent MENESTRIER, avocat au barreau de MARSEILLE

[Adresse 5]
[Adresse 6]
[Adresse 7]
[Localité 7]
Non comparant, Non représenté

S.A. ABEILLE IARD & SANTE
[Adresse 8]
[Localité 8]
Non comparant, Non représenté

S.A.M. SOCOTEC [Localité 4]
[Adresse 9]
[Adresse 10]
[Localité 5]
Non comparant, Non représenté

DÉFENDERESSES

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience du 09 Octobre 2026 au cours de laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 15 Octobre 2026.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 29 septembre 2026, une pelle mécanique utilisée par la société E.M.D.T., évoluant sur le chantier de construction et de démolition accordé à la société HABITAT 06 sur la commune de [Localité 9] a causé, en se retournant, un dommage à un mur situé au premier étage de l'immeuble « [Adresse 9] », situé en principauté de [Localité 4]. Les locaux du premier étage de cet immeuble font l'objet d'un bail conclu entre la société SOCOTEC [Localité 4] et Monsieur [H] [N], propriétaire de l'immeuble. L'atteinte portée au mur du premier étage affecte l'un des sanitaires utilisés par les salariés de la société SOCOTEC [Localité 4] qui a signalé cette situation au gestionnaire de l'immeuble, et l'accès à cette pièce a été fermé.

Par ordonnance du 6 octobre 2026, Monsieur [H] [N] a été autorisé à faire assigner la société HABITAT 06, la société ENTREPRISE MONEGASQUE DE DEMOLITION ET DE TERRASSEMENT (E.M.D.T.), la commune de [Localité 10], la société ABEILLE IARD & SANTE, et la S.A.M. SOCOTEC [Localité 4] à l'audience de référé du 9 octobre 2026, dans le cadre d'un référé à heure indiquée.

Ainsi, par actes de commissaire de justice des 7 et 8 octobre 2026, Monsieur [H] [N] a fait assigner la société E.M.D.T, et la commune de Cap-d'Ail, la société SOCOTEC [Localité 4], la société ABEILLE IARD & SANTE et la société HABITAT 06 devant le Tribunal judiciaire de Nice.
A cette audience du 9 octobre 2026, Monsieur [H] [N] demande de voir écarter la demande de renvoi formée par la société HABITAT 06 au motif que la procédure des référés à heure indiquée est justifiée par l'urgence, et que différer l'audience reviendrait à priver cette procédure particulière de tout intérêt alors qu'il doit être mis fin à une situation présentant un dommage imminent qui impose de par sa nature, que l'autorité judiciaire s'en saisisse dans les plus brefs délais.

Aux termes de son assignation, et suivant observations soutenues à l'audience et reprise dans la note d'audience tenue par le greffe, elle demande au juge des référés de :
« SE DECLARER compétent ;DIRE la demande recevable, l'urgence manifeste dispensant le requérant de toute tentative préalable de conciliation, de médiation ou de procédure participative ;DECLARER l'ordonnance à intervenir commune et opposable à la commune de [Localité 9], à la société ABEILLE IARD & SANTE et à la S.A.M. SOCOTEC [Localité 4], à la société ABEILLE IARD & SANTE, contre lesquelles aucune demande n'est formée ;ORDONNER à la société HABITAT 06 et à la société E.M.D.T. de suspendre, tous travaux de démolition, de terrassement, de décaissement, de forage et de fondation, ainsi que toute évolution d'engins mécaniques, sur le terrain situé [Adresse 11] à [Localité 10], cadastré section AB n°[Cadastre 1], dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'immeuble « [Adresse 9] » / sur l'ensemble du chantier, sous astreinte de 20 000 euros par jour de travaux et par infraction constatée ;DIRE que cette suspension prendra fin lorsque l'expert désigné, après avoir préconisé par une première note aux parties les mesures provisoires de confortement, de protection, de soutènement et de surveillance nécessaires ainsi que les conditions de la reprise des travaux, aura constaté par une seconde note la bonne exécution de ces mesures ; dire qu'à compter de cette seconde note, les travaux ne pourront reprendre que dans le strict respect des conditions préconisées, sous la même astreinte ;DIRE que le requérant pourra faire constater par commissaire de justice, au besoin en pénétrant sur le chantier, toute infraction à l'ordonnance ;ENJOINDRE à la société HABITAT 06 et à la société E.M.D.T., chacune pour ce qui la concerne, de communiquer au requérant et à l'expert, dans les huit jours de la signification de l'ordonnance et sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard :le dossier complet du permis de construction n° PC 006 032 23 S0016 et, le cas échéant, du permis de démolir et des permis modificatifs ;l'identité du maître d'œuvre, s'il en a été désigné, le contrat de maîtrise d'œuvre et l'attestation de son assurance de responsabilité civile professionnelle en cours de validité ; le marché de travaux conclu avec la société E.M.D.T. et l'attestation de son assurance de responsabilité civile en cours de validité ;l'indication de l'existence éventuelle d'une police « tous risques chantier » souscrite pour l'opération et, dans

l'affirmative, l'identité de l'assureur et l'attestation correspondante ;l'identité des seules entreprises intervenues ou appelées à intervenir sur les travaux de démolition, de terrassement et de soutènement réalisés en limite de l'immeuble « Le Sagittaire » et, notamment de la société EIFFAGE, ainsi que la précision de leur rôle ;les études géotechniques et les modes opératoires des travaux de démolition et de terrassement prévus en limite de l'immeuble ;le procès-verbal de l'état des avoisinants dressés avant travaux par Maître [S], huissier de justice à [Localité 4], à la requête de la société EIFFAGE.DESIGNER tel expert qu'il plaira au juge des référés, spécialisé en structure et pathologie du bâtiment, avec la mission suivante :convoquer les parties et leurs conseils, y compris la commune de [Localité 9], la société ABEILLE IARD & SANTE et la société SOCOTEC [Localité 4], se faire communiquer tous documents et pièces utiles, entendre tout sachant ;se rendre sur le chantier situé [Adresse 11] à [Localité 3] et, avec l'accord de son propriétaire, dans l'immeuble « [Adresse 9] » situé [Adresse 10] à [Localité 4], en présence des parties régulièrement convoquées ;décrire les travaux réalisés et restant à réaliser, les méthodes employées, les engins utilisés et le phasage prévu, en particulier en limite de l'immeuble « [Adresse 9] » ;décrire l'état de l'immeuble et les désordres l'affectant, notamment la brèche ouverte le 29 septembre 2026 et l'état du pignon mis à nu par la démolition du bâtiment voisin, et ceux qui apparaîtraient en cours d'expertise ;dire si la stabilité et la sécurité de l'immeuble et de ses occupants sont compromises ;dès la première réunion et au plus tard dans les huit jours de sa saisine, adresser aux parties une note préconisant les mesures provisoires et conservatoires urgentes, notamment l'obturation sécurisée de la brèche, la protection du pignon mis à nu contre les intempéries, l'étaiement, le confortement et le soutènement nécessaires ainsi que l'instrumentation et la surveillance de l'immeuble, et définissant les conditions techniques de la reprise des travaux (phasage, méthode, soutènements, protections, seuils de vibration et modalités de surveillance) ; constater ensuite, par une seconde note, la bonne exécution de ces mesures ;rechercher les causes des désordres, dire s'ils sont imputables aux travaux entrepris sur le terrains voisin et en particulier à l'intervention de l'engin le 29 septembre 2026, et relever, le cas échéant, les manquements aux règles de l'art et aux prescriptions de sécurité ;décrire, chiffrer et préciser la durée des travaux propres à remédier aux désordres ;constater l'étendue de la privation partielle de jouissance subie par la société SOCOTEC [Localité 4], locataire, et fournir tous éléments permettant d'évaluer le préjudice correspondant au regard du loyer contractuel ;fournir tous éléments permettant d'évaluer les autres préjudices subis par le requérant, notamment les frais de mise en sécurité et de gestion ;fournir tous éléments techniques et de fait permettant à la juridiction éventuellement saisie au fond de déterminer les responsabilités encourues ;s'adjoindre si nécessaire, tout sapiteur de son choix dans une spécialité distincte de la sienne ;adresser aux parties un pré-rapport et leur impartir un délai pour présenter leurs dires, auxquels il répondra dans son rapport définitif ;DIRE que l'expert pourra accéder à l'immeuble « [Adresse 9] », situé [Adresse 10] à [Localité 4] dans le cadre d'une mission portant sur le même immeuble, l'expert pourra conduire des opérations communes aux deux missions et faire état dans son rapport des constatations recueillies dans le cadre de la mission monégasque, sous réserve qu'elles aient été soumises à la discussion contradictoire des parties ;DIRE que l'expert déposera son rapport au greffe dans un délai de six mois à compter de l'avis de la consignation ;CONDAMNER in solidum la société HABITAT 06 et la société E.M.D.T. à payer à Monsieur [H] [N] une provision ad litem de 15 000 euros ;CONDAMNER in solidum la société HABITAT 06 et la société E.M.D.T. à payer à Monsieur [H] [N] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;ORDONNER que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute ;RAPPELER que l'ordonnance à intervenir est exécutoire de droit à titre provisoire. »
Le 8 octobre 2026 à 15h32, le conseil de la société E.M.D.T. adressait un message à la juridiction aux fins de se constituer dans le cadre de la présente procédure.

Les conseils de Monsieur [H] [N] et de la société HABITAT 06, présents à l'audience, ayant indiqué de pas avoir été rendus destinataires de ce message, il en était donné lecture.

Le conseil de la société E.M.D.T. y expliquait qu'il venait de recevoir l'assignation adressée à sa cliente. Il indiquait qu'il n'avait pas reçu les pièces de la procédure et qu'il ne disposait pas du temps matériel nécessaire pour prendre connaissance du dossier, rédiger des écritures et se présenter à l'audience du 9 octobre à 9 heures.

En conséquence, il sollicitait un renvoi, même à bref délai.

A défaut, il sollicitait de faire noter les protestations et réserves d'usage pour la société E.M.D.T. concernant la demande d'expertise judiciaire.

A l'audience du 9 octobre 2026, la société ABEILLE IARD & SANTE, la commune de [Localité 9] et la société SOCOTEC [Localité 4], régulièrement assignées, n'ont pas comparu, ni personne pour elles.

A l'audience du 9 octobre 2026, la société HABITAT 06 a sollicité le renvoi de l'affaire au motif d'une réception tardive de l'assignation, à savoir le 8 octobre 2026, alors que l'autorisation d'assigner à heure indiquée avait été accordée à Monsieur [H] [N] dès le 6 octobre 2026.

Aux termes de ses écritures, déposée et visées par le greffe, et soutenues oralement à l'audience, elle sollicite du juge des référés :

« - SUR LA DEMANDE DE SUSPENSION DE TRAVAUX

• LA DECLARER IRRECEVABLE faute d'avoir été précédée d'une tentative de résolution amiable du litige, en application des dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile,

Et dans l'hypothèse où elle serait jugée recevable,

• DIRE qu'elle n'est pas justifiée, qu'elle porte sur l'ensemble du chantier ou sur une bande de vingt mètres autour de l'immeuble,
• DEBOUTER en conséquence Monsieur [H] [N] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions formées à ce titre,

- SUR LA DEMANDE DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS

• DIRE que Monsieur [N] est déjà en possession du dossier de permis de construire, de l'identité du maître d'œuvre et de l'entreprise titulaire du marché de travaux,
• DONNER ACTE à la société HABITAT 06 qu'elle verse aux débats les attestations d'assurance de la société EIFFAGE et du maître d'œuvre, ainsi que le constat avant travaux,
• DEBOUTER Monsieur [N] de ses demandes de communication de pièces et documents,

- SUR LA DEMANDE D'EXPERTISE JUDICIAIRE,

A titre principal, faute d'utilité suffisamment établie au regard des mesures conservatoires prises et de l'expertise amiable des assureurs en cours,

• DEBOUTER Monsieur [N] de sa demande,

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le juge désignerait un expert, indiquer dans sa mission :
- décrire la cloison de l'immeuble [Adresse 9] accolée à la bâtisse à démolir,
- dire si elle a été édifiée dans les règles de l'art,
- dire si les désordres sont imputables à des manquements aux règles de l'art lors de sa construction,

- SUR LA DEMANDE DE CONDAMNATION A UNE PROVISION,

• LA DECLARER IRRECEVABLE faute d'avoir été précédée d'une tentative de résolution amiable du litige, en application des dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile,
Et dans l'hypothèse où elle serait jugée recevable,
A titre principal :
• DIRE qu'elle n'est pas fondée,

• DEBOUTER en conséquence Monsieur [H] [N] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions formées à ce titre,

A titre subsidiaire,

• CONDAMNER la société ENTREPRISE MONEGASQUE DE DEMOLITION ET DE TERRASSEMENT à relever et garantir la société HABITAT 06 de toute condamnation qui serait prononcée contre elle,

En tout état de cause :

• DEBOUTER Monsieur [N] de sa demande de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

• LE CONDAMNER à verser au maître d'ouvrage la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

• LE CONDAMNER aux entiers dépens. »

En application de l'article 455 du code de procédure civile il est renvoyé, pour l'exposé des moyens et prétentions des parties, à leurs écritures.

L'affaire a été retenue.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 15 octobre 2026.

Le 12 octobre 2026 à 11h03, le conseil du requérant a adressé au greffe de la juridiction un message électronique du conseil de [H] [N], ayant pour objet "MAD [26/01890] 17/12/2026
Aucune note en délibéré n'ayant été sollicitée ni autorisée à l'audience du 9 octobre 2026, le message et les documents joints ont dès lors été écartés de facto par le tribunal, étant irrecevables.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application de l'article 768 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif.

Il est rappelé que les demandes de « donner acte », de « constater » ou de « dire et juger » ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques. Il ne sera donc pas statué sur celles-ci dans la présente ordonnance.

SUR LA RECEVABILITÉ

Sur la compétence territoriale

La compétence territoriale est fixée par les articles 42 à 48 du code de procédure civile. Il prévoit un principe général, et des exceptions.

L'article 42 du code de procédure civile dispose, à titre de principe général, que :
"La juridiction territorialement compétente est, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur.
S'il y a plusieurs défendeurs, le demandeur saisit, à son choix, la juridiction du lieu où demeure l'un d'eux.
Si le défendeur n'a ni domicile ni résidence connus, le demandeur peut saisir la juridiction du lieu où il demeure ou celle de son choix s'il demeure à l'étranger."

En l'espèce, l'ensemble des défendeurs à l'action initiée par Monsieur [H] [N] sont domiciliés sur le ressort du tribunal judiciaire de Nice, à l'exception de la société E.M.D.T., qui a son siège à Monaco, territoire tiers à l'Union Européenne.

L'article 46 du code de procédure civile, qui figure parmi les exceptions au principe général fixé par l'article 42 code de procédure civile, permet au demandeur d'exercer un droit d'option.

Ainsi, il prévoit qu'en matière de responsabilité civile, le demandeur peut choisir entre :
le tribunal du lieu où demeure le défendeur,
le tribunal du lieu du fait dommageable,le tribunal du lieu où le dommage a été subi.
Il est constant et non contesté par les parties au litige que le lieu où le dommage a été subi est celui où le dommage a été réellement constaté. Il se situe à l'adresse de l'immeuble "[Adresse 12]", à [Localité 13].

Pour autant, le lieu du fait dommageable est celui où le fait générateur du dommage est survenu. Il est constant et non contesté que le dommage sur lequel le demandeur fonde son action est intervenu à l'occasion d'un chantier de travaux publics érigé sur la commune de [Localité 9], et que l'origine du dommage est attribuée à la manœuvre accidentelle d'un engin de chantier évoluant dans le cadre du permis de construire n°006 032 23 S 0016 autorisant la construction d'un bâtiment situé sur la commune de [Localité 9].

En l'espèce, le siège de la société Habitat 06, défendeur à l'action est situé à [Localité 2], la juridiction niçoise est donc compétente pour statuer à son égard, ainsi qu'à l'égard des autres défendeurs à l'action, s'agissant d'une action dirigée à l'encontre d'une pluralité de défendeurs, et ce en application de l'article 42 alinéa 1 et alinéa 2 du code de procédure civile.

La société E.M.D.T. a son siège à [Localité 4], territoire tiers à l'Union Européenne.

Le dommage a été subi à [Localité 4].

L'option offerte par application de l'article 46 du code de procédure civile permet de retenir, outre le lieu du dommage, le lieu de l'évènement causal.

Le fait générateur du dommage étant situé à Cap-d'Ail, la compétence du tribunal judiciaire de Nice sera retenue.

Par ailleurs, le RÈGLEMENT (UE) N° 1215/2012 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale trouve à s'appliquer au présent litige.

Il est en effet d'application obligatoire dans les litiges civils et commerciaux entre États membres de l'Union Européenne prévoit à titre de règle générale que la juridiction compétente est celle de l'Etat membre du domicile du défendeur.

Il prévoit, comme exception à la compétence de la juridiction de l'État membre du domicile du défendeur le lieu d'exécution d'une obligation contractuelle, le lieu du fait dommageable en matière non contractuelle, règles spécifiques pour consommateurs, salariés, assurés.

Si [Localité 4] n'est pas membre de l'Union Européenne, le règlement s'applique si le défendeur est domicilié dans un État membre et que le litige relève du champ d'application du règlement, ce qui est le cas en l'espèce.

Il est par ailleurs établi par la jurisprudence constante de la Cour de cassation que l'extranéité des parties n'est pas une cause d'incompétence française et qu'en l'absence de texte spécifique, les règles internes peuvent être étendues par analogie pour déterminer la compétence internationale, mais uniquement si aucun texte supérieur ne s'impose.

En tout état de cause, et en application de l'article 35 du règlement précité, les mesures provisoires ou conservatoires prévues par la loi d'un État membre peuvent être demandées aux juridictions de cet État, même si les juridictions d'un autre État membre sont compétentes pour connaître du fond.

Il résulte de ce qui précède que la compétence territoriale du juge des référés de [Localité 2] sera retenue.

L'action initiée par Monsieur [H] [N] est recevable.

Sur l'exception d'incompétence tirée de l'absence de conciliation préalable obligatoire

Selon l'article 122 du code de procédure civile: " Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée."

Aux termes de l'article 123 du code de procédure civile, les fins de non-recevoir peuvent être proposées en tout état de cause, à moins qu'il en soit disposé autrement et sauf la possibilité pour le juge de condamner à des dommages-intérêts ceux qui se seraient abstenus, dans une intention dilatoire, de les soulever plus tôt.

L'article 750-1 du code de procédure civile dispose que : « En application de l'article 4 de la loi no 2016-1547 du 18 novembre 2016, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice est précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ou à un trouble anormal de voisinage.
Les parties sont dispensées de l'obligation mentionnée au premier alinéa dans les cas suivants :
1° Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;
2° Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;
3° Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence manifeste, soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement, soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai supérieur à trois mois à compter de la saisine d'un conciliateur; le demandeur justifie par tout moyen de la saisine et de ses suites (...) ».

En l'espèce, la société HABITAT 06 soulève l'irrecevabilité de l'une des demandes formées par Monsieur [H] [N]. Les moyens qu'elle expose au soutien de cette irrecevabilité se limitant en effet à la demande de suspension des travaux sous astreinte, il convient de considérer qu'elle se borne à soulever l'irrecevabilité de celle-ci.

En l'espèce, la présente action, fondée sur les dispositions de l'article 835 du code de procédure civile, n'entre pas dans le champ de l'article 750-1 du code de procédure civile.

La fin de non-recevoir sera rejetée.

SUR LES DEMANDES PRINCIPALES

L'article 835 du code de procédure civile prévoit que le juge peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le juge des référés saisi sur ce fondement doit essentiellement constater soit l'imminence du dommage, afin, à titre préventif, de maintenir une situation existante, soit le caractère manifestement illicite du trouble, après réalisation d'un trouble pour y mettre fin. L'existence d'une contestation sérieuse est indifférente à l'application de ces dispositions.

Le trouble manifestement illicite désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit.
Il appartient au requérant de démontrer l'existence d'une illicéité du trouble, son caractère manifeste et actuel. Le juge apprécie la réalité du trouble avec les éléments dont il dispose le jour où il statue. Si un tel trouble est caractérisé, le juge apprécie souverainement les mesures destinées à le faire cesser et il prend notamment en compte la proportionnalité des mesures demandées.

En l'espèce, la société HABITAT 06 produit un message électronique du 7 octobre 2026 rédigé par Monsieur [P] [U] intitulé « Le Balcon des Salines – Constat visuel – Mur mitoyen et stabilité de l'ouvrage » qui indique dans sa conclusion que sous réserve des constatations qui pourront être effectuées « lors d'une expertise contradictoire à venir, aucun élément visuel constaté depuis la zone accessible ne laisse apparaître une situation de nature à remettre en cause la stabilité immédiate du bâtiment ». Ce constat est partagé par Monsieur [F] [Z], directeur de travaux qui par message du 29 septembre 2026 informe plusieurs représentant de la société EIFFAGE CONSTRUCTION de ce qu'un incident est survenu, donnant lieu à l'occasion des travaux de démolition diligentés par la société la société E.M.D.T. dans le cadre de la co-traitance du chantier.
Il décrit le sinistre intervenu comme étant une ouverture créée au niveau du mur séparatif entre le bâtiment faisant l'objet des travaux et le bâtiment voisin situé côté monégasque, donnant sur un local sanitaire de ce dernier.

Il précise que les travaux ont été immédiatement interrompus dans la zone concernée et que les mesures de sécurité nécessaires ont été mises en place.

Par ailleurs, les photographies produites par la société HABITAT 06, plus récentes que celles produit par le requérant du 6 octobre 2026, permettent de constater que des diligences ont été entreprises pour mettre hors d'eau et hors d'air le bâtiment propriété de Monsieur [H] [N], par l'installation d'une bâche.

Il résulte des pièces versées au dossier que malgré l'absence de dommage imminent est attesté par plusieurs professionnels présents sur site dès la survenance du sinistre.
S'il résulte d'un message électronique envoyé par un représentant de la société SOCOTEC [Localité 4] à l'un des gestionnaires de l'immeuble que dans l'immédiateté de la survenance du sinistre des questions légitimes ont pu se poser s'agissant de l'état général du bâtiment, il apparaît que cette société a poursuivi son activité dans les locaux pris à bail.
Il n'est pas contesté ni contestable que l'accès à l'un des sanitaire mis à disposition des salariés de la société SOCOTEC [Localité 4] a été fermé, la totalité du sinistre observable et observé étant circonscrit à cette unique pièce du local donné à bail par Monsieur [H] [N].

Aucun risque immédiat de ruine du mur atteint par l'engin de chantier n'est démontré par les pièces versées en procédure, au contraire il est établi que toutes les diligences utiles ont été entreprises dans les plus brefs délais pour assurer la protection des personnes et des biens et que les démarches tendant à voir intervenir l'assurance de la société HABITAT 06 ont été réalisées dès le dommage signalé. Une réunion a ainsi été provoquée sur site dès le 8 octobre 2026 soit préalablement à l'audience de référé à heure indiquée, et qu'une invitation a été adressée à Monsieur [H] [N], pour y prendre part.

L'ouverture du mur est observable sur dix centimètres. La mise hors d'air et hors d'eau fait l'objet d'une prise en compte immédiate par la société HABITAT 06 a nécessité la mise en place d'une bâche renforcée par l'adjonction de polyuréthane. Les mesures de sécurisation des personnes et des biens ont été prises sans délai.
Le caractère imminent du dommage s'apprécie au jour de la décision rendue par le juge des référés.
Faute d'élément permettant d'établir de manière suffisante le risque de ruine allégué, il y a lieu de rejeter la demande formée par Monsieur [H] [N].

Il n'y a pas lieu, en l'état des mesures conservatoires d'ores et déjà prises par la société HABITAT 06 (installation d'un dispositif de protection du mur et suspension du chantier aux abords du mur endommagé) de prémunir un dommage dont l'imminence et la gravité ne sont pas étayés par les éléments de la procédure.

En conséquence, il sera dit n'y avoir lieu à référé.

Sur le trouble manifestement illicite

S'agissant du trouble manifestement illicite, il convient, en l'espèce, d'apprécier l'ensemble des inconvénients allégués par Monsieur [H] [N] pour déterminer si, dans leur globalité, ils constituent un trouble justifiant la suspension des travaux en cours.

En premier lieu, il est avéré par les éléments versés à la procédure que la propriété de Monsieur [H] [N] subit un trouble de jouissance résultant d'une brèche ouverte dans le mur de l'immeuble « Le Sagittaire » par l'effet d'un engin de chantier utilisé par la société E.M.D.T. dans le cadre du chantier de démolition et de construction dont la société HABITAT 06 est titulaire.

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit.

Il ressort de l'analyse des pièces versées en procédure qu'aucune violation de la réglementation du droit de l'urbanisme en vigueur n'est démontrée avec l'évidence requise en référé.

Par ailleurs, le juge des référés n'est pas limité par les mesures sollicitées par les parties et peut prendre celle qui lui semble la mieux appropriée à faire cesser le trouble, et la plus proportionnée aux intérêts en présence, notamment le droit de propriété.
En l'espèce, la cessation des travaux, qui est une mesure portant gravement atteinte au droit de propriété de la société HABITAT 06 apparaît disproportionnée au regard du trouble créé par le chantier auquel il peut être mis un terme autrement.

Il s'en suit qu'il sera dit n'y avoir lieu à référé.

Sur la mesure d'instruction

Aux termes 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.

L'application de ce texte, qui subordonne le prononcé d'une mesure d'instruction à la seule démonstration d'un intérêt légitime à établir ou à préserver une preuve en vue d'un litige potentiel, n'implique aucun préjugé sur la recevabilité et le bien-fondé des demandes formées ultérieurement, sur la responsabilité des personnes appelées comme partie à la procédure, ni sur les chances du procès susceptible d'être engagé.

Si aucune des parties ne conteste l'origine des désordres affectant les locaux pris à bail par la société SOCOTEC [Localité 4], en ce qu'elles proviennent des travaux de démolition en cours, les moyens d'y remédier compte tenu de l'état antérieur de la structure ne sont pas, en l'état, clairement identifiés. Dès lors, compte tenu des divers constatations précités relatifs aux sinistre intervenu, le motif légitime prévu par l'article 145 du code de procédure civile est établi.

En outre, l'incidence possible du projet de construction sur l'état des volumes voisins justifie également le recours à une mesure d'instruction dans les termes indiqués ci-dessous au contradictoire du maître de l'ouvrage et de l'ensemble des parties visées dans l'acte introductif d'instance délivré par le requérant, en ce compris la commune de [Localité 9], la société SOCOTEC [Localité 4] et la société ABEILLE IARD & SANTE, valablement attraites à la cause.

La consignation est mise à la charge de Monsieur [H] [N], requérant à cette mesure.

Il sera également fait droit à la demande formée par la société HABITAT 06 à titre subsidiaire, tendant à voir:
- décrire la cloison de l'immeuble LE SAGITTAIRE accolée à la bâtisse à démolir,
- dire si elle a été édifiée dans les règles de l'art,

- dire si les désordres sont imputables à des manquements aux règles de l'art lors de sa construction,

Sur la demande de communication de pièces

Monsieur [H] [N] sollicite de la société HABITAT 06 et de la société E.M.D.T. la communication des documents relatifs au chantier en cours dans les huit jours de la signification de l'ordonnance, sous astreinte de 1000 (mille) euros par jour de retard.
Il s'agit des documents suivants : dossier des autorisations d'urbanisme, les documents relatifs aux travaux de démolition et de terrassement conduits en limite de l'immeuble, l'identité des intervenants à ces travaux, et les assurances susceptibles d'être mobilisées, à savoir celle du maître d'œuvre, s'il en a été désigné, et de l'entreprise de démolition, ainsi que l'éventuelle police tous risques de chantier.
Force est de constater que ces éléments sont d'ores et déjà produits par la société HABITAT 06 dans le cadre de l'instance en cours (attestation d'assurance du maître d'œuvre, Lettre de SAMBTP du 7 octobre 2026, attestation d'assurance d'EIFFAGE, constat avant travaux), et que d'autres l'ont été dans le cadre d'une première action initiée au mois de juillet 2026 par Monsieur [H] [N].

Est en effet versée en procédure, l'assignation du 10 juillet 2026 délivrée par Monsieur [H] [N] devant la juridiction niçoise des référés, motif pris d'un trouble de jouissance causé par l'édification de l'immeuble en cours, propriété de la société HABITAT 06.

Cette demande de communication de pièce apparaît d'une part privée d'objet au regard des documents déjà transmis dans le cadre de l'instruction du permis de construire délivré à la société HABITAT 06 auprès de la commune de [Localité 9] et accessibles à la consultation des tiers auprès des services de la commune.

Il ressort en effet des pièces de la procédure que le mandataire de Monsieur [H] [N], à savoir la société LIFE PROPERTIES s'est par ailleurs déjà vu remettre certains des autres documents sollicités dans le cadre de la présente procédure, de sorte qu'il est loisible à Monsieur [H] [N] d'y accéder.

Il résulte en effet des pièces produites par la société HABITAT 06 que Monsieur [R], associé de la société LIFE EXPERTISTE et mandataire de Monsieur [H] [N] a demandé et obtenu pour le compte de ce dernier l'entier dossier de la procédure de permis de construire auprès de la commune de [Localité 9] le 19 février 2026, qui le lui a adressé le 24 février 2026 ainsi que le justifie le courriel d'accompagnement versé à la procédure.

Il est enfin souligné que Monsieur [H] [N] ne démontre pas en quoi il aurait intérêt et qualité pour obtenir le surplus des documents dont il demande la communication.

Partant, cette demande sera rejetée.

Sur la demande de provision ad litem

La provision ad litem, au titre des frais du procès, est une somme d'argent qui peut être allouée au demandeur en relation avec les sommes qu'il devra avancer ou payer pour faire valoir ses droits, notamment la consignation en vue de l'expertise et le recours éventuel à un médecin conseil.

Cette provision peut être allouée à la seule condition que le principe d'une obligation non sérieusement contestable soit acquis, dans la mesure où dans ce cas, il appartiendra au final au débiteur de l'obligation de supporter les frais et dépens du procès.

La défenderesse est cependant fondée à faire valoir qu'elle a organisé une expertise amiable et qu'une réunion s'est tenue dès le 8 octobre 2026, ce qui ne peut être considéré comme tardif.
La présente procédure résulte d'un choix procédural du requérant dont il doit assumer les conséquences.

Il y a lieu en conséquence de rejeter la demande de provision ad litem.

Sur la demande de protestations et réserves formée par la société E.M.D.T.

En matière de procédure orale, il appartient à la partie qui entend faire valoir une demande ou de la porter se présente devant la juridiction.

En l'espèce cette demande, formée par simple message électronique adressé à la juridiction la veille de l'audience ne saurait valablement saisir le juge des référés dans le cadre d'une procédure orale.

Cette demande sera en conséquence écartée, car irrecevable.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Il résulte de l'article 491 du code de procédure civile que le juge des référés statue sur les dépens, la Cour de cassation ayant précisé qu'il s'agit d'une obligation. En l'espèce, en l'absence, à ce stade de la procédure, de responsabilité clairement définie, chacune des parties conservera à sa charge les dépens qu'elle a personnellement exposés.

Les défendeurs à l'action en vue d'obtenir une expertise ne peuvent être qualifié de partie perdante. Ils ne sauraient donc être condamnés aux dépens et au paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile du code de procédure civile.

Enfin, la demande reconventionnelle formée par la société HABITAT 06 au titre de l'article 700 du code de procédure civile, sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

Nous, Sophie Cornélius, juge des référés, statuant par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe et à charge d'appel ;

Tous droits et moyens des parties demeurant réservés, au principal RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais d'ores et déjà,

DISONS n'y avoir lieu à référé sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile ;

DÉCLARONS Monsieur [H] [N] recevable et bien fondé en sa demande d'expertise judiciaire ;

ORDONNONS une expertise ;

COMMETTONS pour y procéder Madame [X] [A] née [V], Ingénieur diplômé de l'[Localité 14] [Etablissement 1], spécialisé du Bâtiment et de l'Industrie, de l'[Localité 14] [Etablissement 1], spécialisé du Bâtiment et de l'Industrie, demeurant en son cabinet d'expertise judiciaire :
[Adresse 13]
Port. : 06.13.04.01.90
Courriel : [Courriel 1]

avec faculté de s'adjoindre les soins d'un sapiteur dans une spécialité distincte de la sienne et mission de :

* se rendre sur les lieux, , en présence des parties ou à défaut celles-ci régulièrement convoquées par lettre

recommandée avec accusé de réception ;
* se faire communiquer par les parties tous documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission et entendre, si besoin et seulement, tous sachants ; prendre connaissance de l'ensemble des documents versés aux débats ;
* constater et décrire la réalité des désordres invoqués par Monsieur [H] [N] dans l'assignation introductive d'instance et dans les pièces versées aux débats ; les décrire précisément ;
* décrire les dommages en résultant et situer leur date d'apparition ;
* rechercher et indiquer la ou les causes de ces désordres, dysfonctionnements, non-conformités en donnant toutes explications techniques utiles sur les moyens d'investigation employés ;
* fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice de matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages ou de toutes autres causes ;
* donner son avis, d'une part, sur les moyens et travaux nécessaires pour y remédier en faisant produire par les parties des devis qu'il appréciera et annexera à son rapport et, d'autre part, sur le coût et la durée des travaux ; défaut de production de devis par les parties, dresser le devis descriptif estimatif des travaux propres à remédier aux désordres ;
* fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités éventuellement encourues ;
* fournir éventuellement tous éléments d'appréciation des préjudices subis et donner son avis ;

* décrire la cloison de l'immeuble " Le Sagittaire " accolée à la bâtisse à démolir,
* dire si elle a été édifiée dans les règles de l'art,
* dire si les désordres sont imputables à des manquements aux règles de l'art lors de sa construction,
* s'expliquer techniquement dans le cadre de ces chefs de mission sur les dires et observations des parties après leur avoir fait part de ses pré-conclusions ;

DISONS que l'expert devra accomplir sa mission en présence des parties ou elles dûment convoquées, les entendre en leurs explications et répondre à l'ensemble de leurs derniers dires récapitulatifs conformément aux nouvelles dispositions de l'article 276 du code de procédure civile ;

DISONS que, dans l'hypothèse où l'expert judiciaire aurait recueilli l'accord des parties à l'utilisation de la plateforme OPALEXE, celle-ci devra être utilisée, conformément à la convention entre le ministère de la justice et le conseil national des compagnies d'experts de justice concernant la dématérialisation de l'expertise civile et à l'arrêté du 14 juin 2017 portant application des dispositions du titre XXI du livre 1° du code de procédure civile aux experts judiciaires, aux envois, remises et notifications mentionnés à l'article 748-1 du code de procédure civile ;

DISONS que pour l'exécution de sa mission, l'expert commis s'entourera de tous renseignements utiles à charge d'en indiquer l'origine, recueillera toutes informations orales ou écrites de toutes personnes sauf à préciser dans son rapport leurs noms, prénoms, demeure et profession ainsi que, s'il y a lieu, leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, en collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles et qu'il pourra éventuellement recueillir l'avis d'un autre technicien dans une spécialité distincte de la sienne ;

DISONS que l'expert commis devra faire connaître sans délai son acceptation au juge chargé du contrôle des mesures d'instruction, le tenir averti de la date de son premier accedit et informé de l'état de ses opérations;

DISONS qu'en cas de refus ou d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement d'office par ce juge ;

DISONS que Monsieur [H] [N] devra consigner auprès du Régisseur du tribunal, dans les deux mois suivant l'invitation qui lui en sera faite conformément à l'article 270 du code de procédure civile, la somme de 5 000 euros destinée à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert, sauf dans l'hypothèse où une demande d'aide juridictionnelle antérieurement déposée serait accueillie, auquel cas les frais seront avancés directement par le trésor public ;

DISONS qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert sera caduque à moins que le Juge, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime ne décide une prorogation du délai ou un

relevé de caducité ;

DISONS qu'en cas de défaillance de la partie en charge de la consignation, l'autre partie pourra consigner en ses lieu et place ;

DISONS que, conformément aux dispositions de l'article 280 du code de procédure civile, en cas d'insuffisance manifeste de la provision allouée, au vu des diligences faites ou à venir, l'expert en fera sans délai rapport au juge, qui, s'il y a lieu, ordonnera la consignation d'une provision complémentaire à la charge de la partie qu'il détermine et qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, et sauf prorogation de ce délai, l'expert déposera son rapport en l'état ;

DISONS que les conseils des parties devront communiquer leurs pièces numérotées à l'expert dans les 15 jours de sa saisine ;

DISONS que l'expert devra déposer son rapport au service expertise du greffe dans les 6 mois de sa saisine, à moins qu'il ne refuse sa mission ;

DISONS qu'il devra solliciter du magistrat chargé du contrôle de l'expertise, une prorogation de ce délai, si celui-ci s'avère insuffisant, en exposant les motifs de sa demande ;

DISONS que l'expert désigné devra rendre compte pour cette date et par écrit du degré d'avancement de la mesure, si cette mesure est toujours en vigueur ;

DISONS que les parties pour cette date pourront faire parvenir au juge en charge de cette expertise leurs observations écrites ;

INFORMONS l'expert que les dossiers des parties sont remis aux avocats postulants de celles-ci ;

DISONS que dans le cas où les parties viendraient à se concilier, l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport au juge chargé du contrôle ;

DISONS qu'à défaut de pré-rapport, il organisera, à la fin de ses opérations, "un accedit de clôture" où il informera les parties du résultat de ses investigations et recueillera leurs ultimes observations, le tout devant être consigné dans son rapport d'expertise ;

DISONS qu'après diffusion du pré rapport, l'expert devra laisser un délai de 6 semaines aux parties pour formuler leurs observations sur ce pré rapport, lesquelles devront, conformément à l'article 276 du code de procédure civile, rappeler sommairement le contenu de celles qu'elles ont présentées antérieurement ;

DISONS que conformément à l'article 173 du code de procédure civile, l'expert devra remettre copie de son rapport à chacune des parties (ou des représentants de celles-ci) en mentionnant cette remise sur l'original;

DISONS qu'à tout moment les parties pourront solliciter du juge chargé du contrôle des mesures d'instruction afin que celui-ci suspende les opérations d'expertise le temps de leur permettre la mise en œuvre d'une médiation conventionnelle ;

DISONS qu'à l'issue de ses opérations, l'expert adressera au magistrat taxateur sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il justifiera l'avoir adressée aux parties ;

DISONS que, conformément aux dispositions de l'article 282, le dépôt par l'expert de son rapport sera accompagné de sa demande de rémunération, dont il aura adressé un exemplaire aux parties par tout moyen permettant d'en établir la réception et DISONS que, s''il y a lieu, celles-ci adresseront à l'expert et à la juridiction ou, le cas échéant, au juge chargé de contrôler les mesures d'instruction, leurs observations écrites sur cette demande dans un délai de quinze jours à

compter de sa réception ;

DISONS que, passé le délai imparti aux parties par l'article 282 pour présenter leurs observations, le juge fixera la rémunération de l'expert en fonction notamment des diligences accomplies, du respect des délais impartis et de la qualité du travail fourni ;

DISONS que les parties disposeront à réception de ce projet de demande de recouvrement d'honoraires, d'un délai d'un mois pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais, que ces observations seront adressées au magistrat taxateur afin, si nécessaire, de débat contradictoire préalablement à l'ordonnance de taxe ;

DÉCLARONS la présente ordonnance commune et opposable à la commune de [Localité 9] et à la société ABEILLE IARD & SANTE ainsi qu'à la S.A.M. SOCOTEC [Localité 4] ;

REJETONS, comme irrecevable, la demande écrite de la société E.M.D.T., de donner acte à ses protestations et réserves ;

DÉBOUTONS Monsieur [H] [N] de sa demande de communication de documents dirigée à l'encontre de la société HABITAT 06 ;

DÉBOUTONS l'ensemble des parties de leurs demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

DISONS que chacune des parties conservera à sa charge les dépens de la présente instance qu'elle a personnellement engagés ;

RAPPELONS le caractère exécutoire par provision de plein droit de la présente décision.

Ainsi ordonné et prononcé au Palais de Justice de NICE.

Dispositif

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite ordonnance à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée par le juge des référés et le greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS