



Rapport sur le projet de réforme du décret portant diverses mesures de « simplification en matière civile » dit MAGICOBUS II, et plus spécifiquement sur la modification de l'article 145 du Code de Procédure Civile

**RAPPORTEUR(S) :**

Valérie ROSANO

**BÂTONNIER et VICE-BÂTONNIÈRE  
EN EXERCICE :**

Pierre HOFFMAN, Vanessa BOUSARDO

**DATE DE LA REDACTION :**

26 mars 2025

**DATE DE PRESENTATION AU CONSEIL :**

**TEXTE DU RAPPORT**

La DACS a sollicité l'avis du Barreau de PARIS sur un projet de décret portant modification du décret n°2024-673 du 3 juillet 2024, dit « Magicobus 1 », afin de répondre « au mieux aux attentes des professionnels et dans l'intérêt des justiciables ».

Parmi les mesures proposées, il est proposé une modification des dispositions de l'article 145 du Code de Procédure Civile, relatif aux expertises *in futurum*.

Les autres modifications proposées feront l'objet d'un rapport distinct.

**L'EXPERTISE IN FUTURUM**

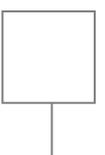
La demande d'expertise est fondée sur l'article 145 du Code de procédure Civile, lequel dispose, à ce jour, que :

*« 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 proposé d'ajouter deux alinéas :

*« La juridiction territorialement compétente pour statuer sur une demande formée en application de cet article est, au choix du demandeur, celle susceptible de connaître de l'affaire au fond ou, s'il y a lieu, celle dans le ressort de laquelle la mesure d'instruction doit être exécutée.*

*Par dérogation au deuxième alinéa, lorsque la mesure d'instruction porte sur un immeuble, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente. »*



Dans un premier temps, il convient de rappeler le contexte dans lequel cette modification du texte intervient, avant d'examiner les ajouts proposés.

## I- LE CONTEXTE

Le Pôle d'Urgence Civile (PUC) du Tribunal Judiciaire de PARIS, et plus spécifiquement le service des référés, s'est « ému » en 2024 de l'augmentation du contentieux et du nombre de dossiers qui lui est soumis portant sur des expertises *in futurum* ou des dossiers de baux commerciaux, portant sur des immeubles situés en dehors du ressort de PARIS.

Il en est résulté que divers dossiers « emblématiques » dans ces deux matières ont été fixés pour plaider à une même audience, le 23 avril 2024, présidée par le Président du Tribunal en personne, assisté de deux autres magistrats, et au cours de laquelle deux *amici curiae* ont été entendus.

S'en est suivi des décisions, rendues le 21 juin 2024, se prononçant soit sur la compétence du Tribunal Judiciaire de PARIS, soit sur son incompétence, sans qu'il soit pourtant possible d'identifier une ligne directrice, alors que la problématique de chaque dossier était identique.

C'est ainsi que dans deux dossiers d'expertise *in futurum*, le Tribunal s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (RG 23/57361), pour un immeuble situé dans le département des CHARENTES-MARITIMES, alors qu'il a fait droit à la demande d'expertise pour un immeuble situé à FONTAINEBLEAU (RG 24/50423).

Le Barreau de PARIS, mobilisé, a accompagné le particulier qui a vu l'incompétence retenue, devant la Cour d'appel de PARIS, qui a, le 24 octobre 2024, rendu un arrêt, rappelant notamment les dispositions des articles 42 et 46 du Code de Procédure Civile:

« Selon l'article 42 du même code, 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.

L'article 46 du même code prévoit que le demandeur peut saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur :

- ! en matière contractuelle, la juridiction du lieu de la livraison effective de la chose ou du lieu de l'exécution de la prestation de service ;
- ! en matière délictuelle, la juridiction du lieu du fait dommageable ou celle dans le ressort de laquelle le dommage a été subi ;
- ! en matière mixte, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble ;
- ! en matière d'aliments ou de contribution aux charges du mariage, la juridiction du lieu où demeure le créancier. »

Rappelant également la jurisprudence de la Cour de Cassation, qui sera exposée *infra*, la Cour a légitimement infirmé la décision entreprise et reconnu la compétence territoriale de Paris.

Il apparaît donc que la modification proposée par la DACS s'inscrit dans la continuité des décisions rendues en 2024, et ce, par pure opportunité parisienne et sans que ne soient pris en compte la bonne administration de la justice, le rôle des auxiliaires de justice que sont les avocats, et encore moins, l'intérêt du justiciable.

## II- LES MODIFICATIONS PROPOSEES

Elles sont de deux sortes : la sacralisation de la jurisprudence de la Cour de cassation, et une compétence d'ordre public en matière immobilière.

## A. LA SACRALISATION DE LA JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION

La réforme proposée entend consacrer une jurisprudence établie de la Cour de Cassation, bien qu'elle soit une pure création prétorienne.

C'est d'ailleurs ce que rappelle la DACS dans son commentaire.

En effet, depuis de nombreuses années, la Cour de Cassation a jugé que la compétence, en matière d'expertise *in futurum*, se déterminait selon deux critères alternatifs :

- le lieu d'exécution de la mesure
- le lieu de la juridiction amenée à statuer au fond, laquelle se détermine sur la base des règles de compétence de droit commun, à savoir l'article 42.

Cette jurisprudence était parfaitement admise par l'ensemble des praticiens et répond aux exigences d'une bonne administration de la justice et de l'intérêt des justiciables.

La consacrer dans une nouvelle écriture de l'article 145 du Code de Procédure Civile est donc, sur le principe, une bonne chose même si elle apparaît surabondante puisque déjà appliquée par les avocats.

Il en est totalement différemment pour la compétence d'ordre public en matière immobilière.

## B. LA COMPETENCE D'ORDRE PUBLIC EN MATIERE IMMOBILIERE

### 1. Les objectifs des règles procédurales d'ordre public

En premier lieu, il convient de s'interroger sur les objectifs liés aux règles procédurales d'ordre public.

En matière de procédure, l'objectif principal est de garantir le bon fonctionnement de la justice et de protéger l'intérêt général. Ces règles visent à préserver des principes fondamentaux qui ne peuvent être dérogés par la volonté des parties.

#### a. Assurer l'intérêt général et le bon fonctionnement de la justice

Les règles procédurales d'ordre public protègent l'intérêt général, en veillant à ce que la justice soit rendue de manière équitable et efficace. Cela inclut, par exemple, les règles relatives à l'organisation des juridictions, leur compétence ou les délais de procédure. Ces règles sont impératives et ne peuvent être modifiées par les parties.

⇒ S'agissant de ce critère, les règles de compétence actuellement applicables sont conformes à l'intérêt général et au bon fonctionnement de la justice, sans qu'il soit besoin d'ajouter une règle d'ordre public liée à la compétence territoriale du juge des référés.

#### b. Garantir les droits fondamentaux des parties

Ces règles visent également à protéger les droits fondamentaux des justiciables, tels que les droits de la défense et le droit à un procès équitable.

En droit international privé, l'ordre public procédural protège les principes fondamentaux de la procédure, en particulier ceux qui permettent d'assurer un exercice effectif des droits de la défense

⇒ Il va être démontré, *infra*, qu'ajouter une règle de compétence d'ordre public en matière immobilière ne garantit pas les droits fondamentaux du justiciable.

c. Préserver l'impartialité et l'égalité devant la justice

L'impartialité et l'égalité des armes entre les parties sont au cœur des règles procédurales d'ordre public. Ces principes garantissent que tous les justiciables sont traités de manière équitable et que les décisions judiciaires sont rendues en respectant les principes d'impartialité et de justice (*"Le droit au juge et, de plus, à un juge impartial appliquant l'égalité des armes, le principe d'une procédure contradictoire, la publicité des débats [...] sont des composantes essentielles de l'ordre public processuel"*)

⇒ S'agissant de ce critère, les règles de compétence actuellement applicables permettent de préserver l'impartialité et l'égalité devant la justice, sans qu'il soit besoin d'ajouter une règle d'ordre public liée à la compétence territoriale du juge des référés.

d. Empêcher les atteintes à l'ordre public procédural

Les règles procédurales d'ordre public visent à éviter que des irrégularités ne viennent compromettre l'intégrité du processus judiciaire. Par exemple, elles imposent que les parties soient entendues ou appelées dans le cadre d'une procédure, sous peine de nullité de la décision rendue (*"Nulle partie ne peut être jugée sans être entendue ou appelée [...] L'inobservation de cette règle d'ordre public doit être relevée d'office par le juge"*)

⇒ S'agissant de ce critère, les règles de compétence actuellement applicables permettent d'empêcher les atteintes à l'ordre public procédural, sans qu'il soit besoin d'ajouter une règle d'ordre public liée à la compétence territoriale du juge des référés.

e. Renforcer la sécurité juridique

En imposant des règles impératives et uniformes, l'ordre public procédural contribue à renforcer la sécurité juridique. Les justiciables peuvent ainsi avoir confiance dans le système judiciaire et être assurés que les décisions rendues respectent des normes minimales de procédure (*"Les règles d'ordre public imposent le respect soit de l'intérêt général, soit de l'intérêt privé d'une partie déterminée, reconnue digne de protection"*)

⇒ S'agissant de ce critère, les règles de compétence actuellement applicables garantissent la sécurité juridique, sans qu'il soit besoin d'ajouter une règle d'ordre public liée à la compétence territoriale du juge des référés.

f. Permettre une intervention d'office du juge

Enfin, les règles d'ordre public permettent au juge d'intervenir d'office pour corriger certaines irrégularités ou empêcher des abus. Par exemple, les fins de non-recevoir ayant un caractère d'ordre public doivent être relevées d'office par le juge (*"Les fins de non-recevoir doivent être relevées d'office lorsqu'elles ont un caractère d'ordre public"*) [

⇒ S'agissant de ce critère, les règles de compétence actuellement applicables permettent l'intervention du juge, sans qu'il soit besoin d'ajouter une règle d'ordre public liée à la compétence territoriale du juge des référés.

Il ressort de ce qui précède que les règles actuellement applicables garantissent déjà tous les objectifs liés aux règles procédurales d'ordre public, sans qu'il soit besoin d'ajouter une compétence territoriale exclusive en matière d'expertise *in futurum*.

## 2. Les critères proposés par la DACS pour tenter de justifier d'une compétence territoriale d'ordre public

Il a été vu que cette modification s'inscrit dans un contexte exclusivement parisien, alors que le texte a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire, ce qui interroge sur sa légitimité.

Mais, au-delà de cette remarque, les commentaires de la DACS pour justifier de cet ajout, sont pour le moins surprenants et manifestement déconnectés de la pratique, au détriment du justiciable.

Ainsi, pour justifier de cette compétence exclusive, il est fait un mixte d'arguments qui sont juridiquement inappropriés, qui seront examinés successivement :

*« Le troisième alinéa prévoit toutefois la compétence exclusive de la juridiction du lieu où est situé l'immeuble lorsque la mesure d'instruction demandée sur le fondement de l'article 145 porte sur un immeuble. La rédaction de cet alinéa, inspirée de celle prévue par l'article 44 du code de procédure civile, repose sur l'idée que la proximité géographique entre le juge en charge du contrôle de l'expertise et le lieu de situation de l'immeuble est gage d'efficacité et de célérité de la mesure d'instruction. Conformément à l'article 77 du CPC, le juge pourra relever d'office son incompétence. Le quatrième alinéa confère enfin à la règle de compétence territoriale prévue au deuxième alinéa un caractère d'ordre public, afin d'éliminer toute possibilité de dérogation conventionnelle en application de l'article 48 du CPC.*

*Afin de ne pas risquer un éclatement du contentieux lorsqu'une personne souhaite demander une mesure de référé non seulement en application de l'article 145 mais aussi sur un autre fondement (par exemple un référé conservatoire ou un référé provision), le juge des référés saisi sur le fondement de l'article 145 du CPC pourra voir sa compétence territoriale étendue par application de l'article 51 du CPC à une demande connexe. L'article 51 précité prévoit en effet une prorogation légale de compétence pour les demandes qui ne relèvent pas de la compétence exclusive d'une autre juridiction. Cet article, situé dans le chapitre contenant les dispositions communes en matière de compétence, est donc applicable également en matière de compétence territoriale. A l'inverse, le juge des référés saisi sur un autre fondement que l'article 145 CPC sera tenu de se déclarer incompétent pour la demande de mesure d'instruction in futurum s'il n'est pas le juge du lieu de situation de l'immeuble sur lequel porte la mesure.»*

### - L'inspiration de l'article 44 du Code de Procédure Civile

L'article 44 du Code de Procédure Civile dispose qu'« en matière **réelle immobilière**, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente ».

Cette compétence territoriale s'explique par la nature même de l'action qui porte directement sur le droit de propriété ou les droits démembrés d'un immeuble.

La proximité géographique et la connaissance par le juge des problématiques locales, s'agissant d'une potentielle atteinte à un droit fondamental, sont justifiées.

Mais tel n'est justement pas le cas en matière d'expertise *in futurum* qui sont tous, des contentieux personnels, notamment en matière de droit de la construction, de propriété littéraire et artistique, de droit immobilier...

### - La proximité géographique du juge du contrôle

Cette proximité est déjà prévue par le code, indépendamment de la juridiction qui ordonne l'expertise *in futurum*.

En effet, si le principe est de voir l'expertise exécutée sous le contrôle par le juge qui l'a ordonnée (art 155 Code de Procédure Civile), le Président de la juridiction peut désigner spécialement un juge chargé du contrôle (art. 155-1 Code de Procédure Civile), qui peut se déplacer hors de son ressort pour procéder à une mesure d'instruction ou pour en contrôler l'exécution (article 156 Code de Procédure Civile)

Mais l'article 157 du même code prévoit que « *lorsque l'éloignement des parties ou des personnes qui doivent apporter leurs concours à la mesure, ou l'éloignement des lieux, rend le déplacement trop difficile ou trop onéreux, le juge peut charger une autre juridiction de degré égal ou inférieur de procéder à tout ou partie des opérations ordonnées.*

*La décision est transmise avec tous documents utiles par le greffe de la juridiction commettante à la juridiction commise. Dès réception, il est procédé aux opérations prescrites à l'initiative de la juridiction commise ou du juge que le président de cette juridiction désigne à cet effet.*

*Les parties ou les personnes qui doivent apporter leur concours à l'exécution de la mesure d'instruction sont directement convoquées ou avisées par la juridiction commise. Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat devant cette juridiction.*

*Sitôt les opérations accomplies, le greffe de la juridiction qui y a procédé transmet à la juridiction commettante les procès-verbaux accompagnés des pièces et objets annexés ou déposés. »*

Il ressort donc de ce texte que la proximité du juge du contrôle ne peut pas être un argument à une compétence territoriale d'ordre public en matière immobilière puisqu'un juge du contrôle local peut être commis pour suivre l'expertise.

Enfin, devant certaines juridictions, il est quasiment impossible d'obtenir une réponse du juge du contrôle, malgré une saisine et des relances (plus d'un an sans réponse – ex CRÉTEIL). Il n'apparaît pas que la proximité soit un gage d'efficacité pour le justiciable...

- L'efficacité

Le critère de l'efficacité laisse dubitatif dès lors qu'on voit mal en quoi une compétence exclusive en matière immobilière rendrait l'expertise plus efficace et surtout pour qui ?

Il apparaît pourtant que la pratique démontre le contraire, au détriment du justiciable.

⇒ En premier lieu, on rappellera que depuis la loi du 23 mars 2019, la postulation est obligatoire en référé.

Or, un très grand nombre de dossiers d'expertise *in futurum*, notamment en matière de construction et de droit immobilier, est géré par des cabinets d'avocats parisiens, qui sont souvent plus spécialisés.

Imposer une compétence territoriale, c'est soit priver le justiciable du libre choix de son conseil, soit lui imposer le recours à un avocat postulant du ressort du lieu de l'immeuble, et donc un surcoût non négligeable, qui, par ailleurs, n'est jamais pris en charge par les compagnies d'assurance dans l'hypothèse où le justiciable bénéficierait d'une protection juridique, et encore moins au titre de l'aide juridictionnelle.

Or l'intérêt de faire application de l'article 157 du Code de Procédure Civile susvisé, c'est écarter la postulation puisqu'elle est expressément exclue.

⇒ Le choix de l'expert

Les listes d'experts ne sont pas équivalentes dans toutes les cours d'appels et le choix de l'expert peut être un problème.

Certes, la juridiction localement compétente peut désigner un expert sur une liste plus fournie, mais la pratique montre malheureusement le contraire.

Par exemple, les juridictions de province sont souvent réticentes à désigner des experts parisiens, estimant qu'ils ont à disposition des experts locaux compétents, ce qui n'est pas forcément le cas.

Par ailleurs, l'indépendance des experts « locaux » face aux « élites locales » ou à des professionnels locaux (architectes, entrepreneurs...) peut se poser, notamment dans les petites juridictions, au détriment du justiciable.

Enfin, certains experts refusent d'être désignés par certaines juridictions du fait d'un défaut de suivi et de paiement de la part de la régie.

- La célérité de la mesure d'instruction

A nouveau, la réalité du terrain démontre que ce critère ne peut pas être retenu.

Imposer une compétence territoriale en matière immobilière peut priver les justiciables de voir l'exercice de leurs droits assurés et défendus.

Il apparaît, en effet, que certaines juridictions sont tellement sclérosées qu'elles sont dans l'impossibilité de proposer des dates d'audience qui soient en adéquation avec ce qu'est une procédure de référé, a priori urgente, même si ce critère n'est pas exigé sur le fondement de l'article 145 du Code de Procédure Civile.

Or, en matière de référé préventif, la célérité requise pour désigner un expert afin qu'il procède aux constats avant travaux ne sera plus assurée si la compétence territoriale en matière immobilière est retenue, faute de date d'audience.

In fine, ce sont tous les justiciables en défense, dont la mesure est ordonnée principalement dans leur intérêt, qui subiront les conséquences d'une compétence territoriale qui les aura privés de la célérité nécessaire à la désignation d'un expert.

A titre d'exemple, depuis plusieurs mois, il est quasiment impossible d'avoir une date en référé devant des juridictions limitrophes de PARIS, ou à des délais sans relation avec les référés (jusqu'à six mois de délai entre l'assignation et la date d'audience – exemple à NANTERRE/PONTOISE).

Ce point est essentiel lorsqu'il s'agit d'interrompre une prescription (ex : garantie décennale). Retenir la compétence territoriale d'ordre public pourra priver le justiciable de faire valoir ses droits, faute de pouvoir saisir le Tribunal dans les délais, faute d'audience disponible validée par le greffe.

- L'article 77 du Code de Procédure Civile

Il s'agit ici de rappeler ce qui existe déjà :

*« En matière gracieuse, le juge peut relever d'office son incompétence territoriale. Il ne le peut, en matière contentieuse, que dans les litiges relatifs à l'état des personnes, dans les cas où la loi attribue compétence exclusive à une autre juridiction ou si le défendeur ne comparait pas. »*

La précision est donc parfaitement surabondante.

- L'article 48 du Code de Procédure Civile

*« Le quatrième alinéa confère enfin à la règle de compétence territoriale prévue au deuxième alinéa un caractère d'ordre public, afin d'éliminer toute possibilité de dérogation conventionnelle en application de l'article 48 du CPC. »*

On ne peut qu'être dubitatif face à cette explication.

En effet, le critère retenu en matière d'expertise *in futurum* n'est jamais celui de la compétence liée à des commerçants et ne s'applique d'ailleurs pas.

Il convient de rappeler la jurisprudence constante de la Cour de Cassation qui exclut l'opposabilité des clauses attributives de compétence territoriale :

- l'existence d'une clause attributive de compétence n'a pas d'effet sur la possibilité de saisir le juge compétent pour une expertise *in futurum* ("*La partie qui saisit le juge des référés, sur le fondement de l'article 145 du CPC, ne peut pas se voir opposer une clause attributive de compétence*") (Civ. 2<sup>ème</sup> 17 juin 1998, n° 95-10.563)
- une clause attributive de compétence territoriale incluse dans un contrat ne peut empêcher une saisine du tribunal territorialement compétent selon les critères de l'article 145 du CPC ("*La clause attributive de compétence territoriale est inopposable à la partie requérante*") (Com. 13.09.2017, n° 16-12.196)

Ainsi, la seule sacralisation de la jurisprudence de la Cour de Cassation vue supra (1) est donc suffisante et ne nécessite aucunement que la compétence territoriale du lieu de l'immeuble acquière un caractère d'ordre public, dès lors que les clauses attributives de compétence ne s'appliquent pas aux expertises *in futurum*.

Cette inopposabilité retenue par la Cour de Cassation vise à garantir l'efficacité et la rapidité des mesures d'instruction *in futurum*, qui ont pour objet de conserver ou d'établir des preuves avant tout procès.

Permettre à une clause attributive de compétence d'entraver ces mesures irait à l'encontre de leur finalité même, à savoir la protection des droits des parties en amont d'un éventuel litige

La finalité de la précision vise, peut-être, *in fine*, une autre problématique qui avait été également soumise au Tribunal Judiciaire de PARIS lors des audiences du 23 avril 2024, mais qui était relative aux clauses attributives de compétence en matière de bail commercial, qui dérogeait à la compétence du lieu de l'immeuble.

L'enjeu réside, en réalité, exclusivement dans la portée de l'article R145-23 du code de commerce qui dispose que :

*« Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.*

*Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.*

*La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble. »*

Or, ce texte n'est pas formellement d'ordre public, ce qui permet aux commerçants de déroger à la compétence territoriale de l'immeuble en application de l'article 48 du Code de Procédure Civile.

Au demeurant, en matière de commerçants, le litige ne porte pas sur un immeuble mais sur un fonds de commerce, de sorte que la compétence prévue par la DACS n'aura pas vocation à s'appliquer.

Toutefois, comme il a été démontré, l'article 48 est sans application à l'expertise *in futurum* en matière immobilière.

- La compétence élargie du juge des référés saisi d'une demande d'expertise *in futurum*

La DACS entend étendre la compétence territoriale du juge saisi d'une demande d'expertise *in futurum* aux demandes connexes fondées sur les articles 834 et 835 du Code de Procédure Civile :

*« Afin de ne pas risquer un éclatement du contentieux lorsqu'une personne souhaite demander une mesure de référé non seulement en application de l'article 145 mais aussi sur un autre fondement (par exemple un référé conservatoire ou un référé provision), le juge des référés saisi sur le fondement de l'article 145 du CPC pourra voir sa compétence territoriale étendue par application de l'article 51 du CPC à une demande connexe. L'article 51 précité prévoit en effet une prorogation légale de compétence pour les demandes qui ne relèvent pas de la compétence exclusive d'une autre juridiction. Cet article, situé dans le chapitre contenant les dispositions communes en matière de compétence, est donc applicable également en matière de compétence territoriale. A l'inverse, le juge des référés de saisi sur un autre*

*fondement que l'article 145 CPC sera tenu de se déclarer incompétent pour la demande de mesure d'instruction in futurum s'il n'est pas le juge du lieu de situation de l'immeuble sur lequel porte la mesure ».*

La solution proposée, si elle s'entend dans les procédures au fond, risque de produire des effets délétères en matière d'expertise in futurum si la compétence territoriale en matière immobilière devait être d'ordre public.

Il est de jurisprudence constante, pour qu'un demandeur agissant contre plusieurs défendeurs puisse se prévaloir de l'alinéa 2 de l'article 42 précité, il est nécessaire :

- qu'une action personnelle et directe soit exercée contre le défendeur dont la demeure se trouve dans le ressort de la juridiction saisie (Civ. 2<sup>e</sup>, 10 juil. 1996, bull. n° 198) ; et
- qu'il existe une unité d'objet entre les demandes formées contre les différents défendeurs (CA Paris, pôle 5, ch. 2, 1<sup>er</sup> avril 2011, n° 10/08767).

À l'inverse, un plaideur ne peut réunir artificiellement dans un même acte plusieurs actions n'ayant entre elles aucun lien, à seul fin de priver certains de ses adversaires du bénéfice de leur juridiction personnelle. 'Cass. req., 9 mai 1883 : DP 1884, 1, p. 358. ; Cass. req., 1er août 1892 : DP 1892, 1, p. 503).

Comme l'a synthétisé la Cour d'appel de Paris dans un arrêt récent :

*« En cas de pluralité de défendeurs, le demandeur saisit à son choix, la juridiction du lieu où demeure l'un d'eux.*

*L'option de compétence offerte par l'alinéa 2 de ce texte, qui permet au demandeur de choisir librement le Tribunal de l'un des défendeurs, suppose que l'instance réunisse plusieurs défendeurs contre lesquels le demandeur exerce une action directe et personnelle, qu'il y ait une unité d'objet du litige et que l'assignation effectuée n'ait pas pour objet de détourner la compétence naturelle du juge pour en connaître.* » (CA Paris, pôle 5, ch. 8, 26 sept. 2017, n° 17/07910)

L'unité de l'objet du litige suppose que ce dernier soit « *indivisible* », ce qui implique qu'il existe un lien étroit entre les actions exercées qui ne soit pas artificiel, la question à juger devant être « *la même pour tous* ». (CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., sect. 2, 6 oct. 2015, n° 15/02530).

Même dans ce cadre, lorsque plusieurs défendeurs sont attirés devant une même juridiction, il reste nécessaire, selon la Haute Cour, d'établir que sont formées à l'encontre de ces défendeurs « *des demandes connexes tendant à conserver ou établir la preuve de faits similaires dont pourrait dépendre la solution d'un même litige.* » (Civ. 2<sup>e</sup>, 5 mai 2011, bull. n° 104 - Civ. 2<sup>e</sup>, 10 juin 2021, n° 20-11.987)

À l'instar de la règle dégagée par la jurisprudence s'agissant de l'article 42 alinéa 2 du code de procédure civile, il ne saurait être admis qu'un plaideur ne réunisse dans la même instance une demande de mesures d'instruction, et des demandes fondées sur les articles 834 et/ou 835 du Code de Procédure Civile, concernant des litiges qui n'entretiennent aucun rapport entre eux, aux fins de priver l'un des défendeurs de sa juridiction naturelle.

Tel est précisément le risque que la modification de la DACS propose en étendant la compétence du juge des référés saisi d'une demande d'expertise in futurum, à des demandes connexes, sauf à créer une inégalité de traitement entre les justiciables réunis artificiellement dans une même instance.

Il apparaît donc que là encore, la modification du texte ne doit pas être effectuée, aucune compétence territoriale immobilière d'ordre public ne s'imposant en la matière.

En conclusion :

La compétence territoriale d'ordre public en matière immobilière pour les expertises *in futurum* n'est justifiée par aucun critère légitime.

Elle se ferait au détriment des justiciables, qui perdrait le libre choix de leur avocat, ou avec un surcoût économique lié à la postulation, créerait une distorsion entre ceux qui ont les moyens et ceux qui sont à l'aide juridictionnelle ou qui bénéficie d'une protection juridique devenue inapplicable.

Cette compétence n'aurait, de surcroît, vocation à s'appliquer que pour la mesure d'expertise, la procédure au fond restant régie par le choix du justiciable de saisir notamment la juridiction amenée à en connaître au fond, et donc à faire application de l'article 42 du Code de Procédure Civile.

Le justiciable serait donc potentiellement amené à saisir deux juridictions différentes pour un même litige, ce qui rend l'organisation juridictionnelle complexe et peu lisible pour un citoyen au nom duquel la justice est rendue !

Enfin, il sera rappelé que le procès civil est la chose des parties dans le respect des règles édictées par le code de procédure civile

Il apparaît que la sacralisation de la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de compétence territoriale pour les expertises *in futurum*, bien que surabondante puisque déjà appliquée, est une bonne chose, mais qu'imposer une compétence territoriale d'ordre public en matière immobilière est particulièrement inadaptée et préjudiciable au justiciable.

#### PROJET DE DELIBERATION :

Le Conseil de l'Ordre :

- Constate la sacralisation de la jurisprudence de la cour de cassation en matière d'expertise *in futurum* selon deux critères alternatifs :
  - le lieu d'exécution de la mesure
  - le lieu de la juridiction amenée à statuer au fond, laquelle se détermine sur la base des règles de compétence de droit commun, à savoir l'article 42
- S'oppose fermement à une compétence territoriale d'ordre public en matière immobilière, laquelle n'est pas justifiée au regard des dispositions déjà existantes et se ferait au détriment du justiciable
- Rappelle que le procès civil est la chose des parties, dans le respect des règles édictées par le code de procédure civile

#### ANNEXES DU RAPPORT

- Projet de réforme de la DACS