

LE RÉFÉRÉ PRÉVENTIF

Dans le cadre de vos activités de maître d'ouvrage, vous pouvez être confronté à des chantiers délicats parce que se situant en milieu urbain ou encore en cas de réalisation de travaux importants de démolition et/ou de construction.

La future opération immobilière peut, en effet, engendrer des dommages tant matériels qu'immatériels aux immeubles avoisinants et dans ce cas, il est utile de procéder, avant le début des travaux, à un constat de l'état des ouvrages avoisinants.

L'avoisinant: l'ouvrage ou la partie d'ouvrage contigu, mitoyen à l'opération de construction, existant avant l'ouverture du chantier, n'appartenant pas au maître d'ouvrage de l'opération de construction et dont il n'a pas la garde juridique

Selon l'importance et la difficulté du chantier, trois méthodes sont à votre disposition :

- l'état des lieux amiable ;
- le constat d'huissier.
- ou encore le **référé préventif**

Le référé préventif est une procédure judiciaire qui permet d'obtenir en justice la nomination d'un expert judiciaire avant la réalisation de la construction projetée.

Cette procédure est recommandée et appropriée lorsque de multiples intervenants sont en cause.

Il est souhaitable de prendre un avocat spécialisé dans les affaires touchant au droit de l'immobilier.

Il est judicieux d'initier la procédure au moins 2 mois avant le début des travaux.

L'expertise préventive est **contradictoire** c'est-à-dire que l'examen technique est effectué en présence de toutes les parties concernées : le maître d'ouvrage, les locataires d'ouvrage (architecte, maître d'œuvre et les intervenants à l'opération de construction) mais également tous les propriétaires voisins.

L'expert est indépendant et est désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant en référé.

La provision destinée à l'expert est à la charge de la partie demanderesse, en pratique le maître d'ouvrage de la future opération.

Cet expert a pour mission d'examiner les infrastructures et les immeubles autour du lieu où vont être réalisés les travaux afin d'en relever l'état.

Également, il devra se prononcer sur les éventuels risques de déstabilisation des bâtiments existants et sur les mesures à prendre pour éviter toute détérioration.

La « mission type » de l'expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif peut se libeller ainsi :

- convoquer les parties, au besoin par télécopie ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, en adressant copie par lettre simple aux avocats des parties ;
- se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission ;
- se rendre sur le site du projet de construction en présence des parties ou celles-ci dûment appelées ;
- après avoir précisé, le cas échéant, l'état d'avancement des travaux déjà réalisés, dresser, par tout moyen et sur tout support qu'il diffusera ensuite aux parties, un état descriptif technique des immeubles, voies et trottoirs, réseaux et autres ouvrages appartenant aux parties ou exploités par elles; dire s'ils présentent des altérations ou des faiblesses apparentes et, dans l'affirmative, les décrire ;
- dire si des précautions ont été prises par les parties pour éviter, le cas échéant, que les altérations ou faiblesses constatées ne s'aggravent ou que des altérations ou faiblesses n'apparaissent du fait des travaux entrepris ;
- le cas échéant, décrire les dispositions confortatives ou toute autre mesure préventive mises en œuvre et leur éventuelle incidence sur la jouissance des biens des parties.

En cas de sinistre, survenant pendant les travaux, il peut être amené à poursuivre sa mission dans le cadre d'une nouvelle orientation donnée par le tribunal (recherche des causes, des responsabilités et des solutions...).

Sa mission peut également se poursuivre jusqu'à la réception des travaux ou bien être plus précise en cas de démolition par exemple.

NOTRE CONSEIL

Faites réaliser un référé préventif car d'une part cette procédure sera contradictoire donc opposable aux parties et d'autre part la jurisprudence estime, parfois dans certains cas, que l'absence de référé préventif peut constituer une faute du maître d'ouvrage.