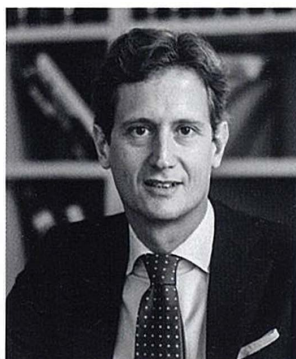


Le référé préventif est-il réellement utile pour le maître d'ouvrage ?

L'intérêt de cette procédure, initiée avant la réalisation de travaux de construction en milieu urbain, peut se poser pour le maître de l'ouvrage car elle a un certain coût (rémunération de l'expert, frais d'avocat et de procédure) et qu'il convient de prendre en compte les délais pour la mettre en place, susceptibles d'occasionner un décalage dans le démarrage du chantier.



Éric Gomez,
avocat associé



Sébastien Sion,
avocat associé

SUR LES AUTEURS

Éric Gomez et Sébastien Sion sont les associés en charge du pôle immobilier construction au sein du cabinet Lazare Avocats. Ils conseillent de longue date leurs clients, constitués pour l'essentiel de maîtres d'ouvrage, sur toutes les problématiques rencontrées par ces derniers (marchés, montages, référés préventifs, contentieux acquéreurs, contentieux avec les entreprises, copropriété, etc.).

Éric Gomez a créé et assuré pendant plusieurs années la formation relative à la responsabilité du maître d'ouvrage au sein de l'organisme Comundi.

Cette procédure, fondée sur les dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile, comme son nom l'indique, est engagée de manière préventive et permet dans le domaine de la construction d'anticiper les éventuels litiges, notamment lors de la survenance de désordres du fait d'un chantier réalisé au sein d'un milieu urbain souvent dense.

C'est l'originalité de cette procédure, qui n'est pas toujours bien perçue par les riverains car elle dispose des attributs d'une procédure classique (délivrance d'une assignation par un huissier de justice au domicile des riverains comportant une date de comparution devant un tribunal) alors même que le maître de l'ouvrage n'a aucun grief à faire valoir à l'encontre des propriétaires voisins.

En effet, cette procédure, dont l'origine remonte aux années 1970, a pour seul objet de solliciter, devant le juge judiciaire ou administratif, en fonction de la nature des travaux réalisés et de la qualité du maître d'ouvrage, la désignation d'un expert avec notamment pour mission de visiter les propriétés riveraines du chantier avant le

démarrage de travaux de construction. Le constat qui sera réalisé à cette occasion va donc au-delà de celui qui pourrait être effectué par un huissier de justice, lequel n'est pas un professionnel de la construction et ne peut donc pas donner un avis sur l'état des bâtiments ou encore l'origine des désordres constatés.

De surcroît, dans la plupart des missions qui lui sont confiées par les juridictions, l'expert a également pour mission de donner un avis sur les impacts potentiels des travaux sur les bâtiments voisins.

Au-delà du simple constat, l'expert va donc procéder à un véritable examen de l'état des immeubles riverains et donner un avis concernant, qu'il mettra ensuite en perspective avec les travaux qui vont être réalisés sur le chantier voisin. L'expert dispose en effet, dans le cadre de sa mission, des pièces techniques du projet qui lui seront communiquées par le demandeur et lui permettant d'en connaître avec précision les modalités d'exécution.

De surcroît, la procédure de référé préventif permet aux constructeurs, qu'il convient

donc impérativement de mettre en cause, de connaître l'état des bâtiments voisins et le cas échéant d'adapter la méthodologie des travaux qu'ils vont réaliser en fonction de ces constatations.

Enfin, le référé préventif permet d'exposer le projet de construction aux voisins et concessionnaires (indépendamment de la procédure administrative liée à la demande de renseignements) et de les mettre en contact avec les différents locataires d'ouvrage, ce qui leur permettra d'échanger par la suite sur diverses problématiques inhérentes au déroulement normal du chantier.

Cela permet également de créer un « dialogue » en disposant d'un tiers indépendant qui pourra se prononcer et proposer des solutions en cas de litige, sur les diverses problématiques susceptibles de survenir en cours de chantier (désordres, nuisances sonores et/ou vibratoires, problèmes de mitoyenneté et/ou servitudes, etc.).

Mais c'est bien évidemment en cas de désordre signalé par les riverains du chantier que la procédure de référé préventif prend tout son sens.

L'expert, qui a visité les propriétés riveraines avant travaux et donc connaît déjà les lieux, dispose de surcroît d'un état de ces derniers, réalisé par ses soins, qui lui

Une procédure qui permet de protéger à la fois les intérêts du maître d'ouvrage et ceux des propriétaires riverains

LES POINTS CLÉS

- Une procédure qui permet de faire le lien entre les intervenants à l'acte de construire et les riverains et de prévenir, autant que faire se peut, les contentieux.
- Un expert judiciaire dont la mission dure pendant toute la durée du chantier et qui donne un avis technique sur les éventuels désordres rencontrés et leur lien éventuel avec le chantier, en déterminant les imputabilités à tel ou tel intervenant.
- Une connaissance accrue de l'environnement permettant aux intervenants à l'acte de construire d'adapter la méthodologie des travaux.

permet de vérifier si le désordre préexistait au démarrage du chantier.

Si tel n'est pas le cas, il appréciera, au regard de sa connaissance du projet, de l'environnement, de la localisation des désordres, de l'état d'avancement du chantier et de l'état initial de la propriété, si ces derniers peuvent être rattachés aux travaux et à quel intervenant ils peuvent être attribués.

La procédure de référé préventif permet donc à la fois de protéger le maître de l'ouvrage et d'éviter des contentieux de riverains qui estimeraient avoir subi des désordres du fait des travaux, mais aussi les propriétaires des immeubles avoisinants qui peuvent saisir un expert indépendant quand ils estiment avoir subi un désordre ou un préjudice quelconque.

D'ailleurs, la plupart du temps, les parties en présence acceptent l'avis technique de l'expert et il est assez rare que le référé préventif, une fois achevé, débouche sur un contentieux.

En effet, l'expert donnant un avis technique aux riverains, ces derniers acceptent plus facilement que le désordre signalé ne soit pas relié aux travaux.

À l'inverse, lorsque l'expert considère que le désordre est lié au chantier, les entreprises acceptent en général de procéder aux travaux de reprise chez les riverains.

Elle permet également à l'expert et aux locataires d'ouvrage d'obtenir des renseignements auprès des concessionnaires disposant de réseaux à proximité du chantier (eau, gaz, électricité, télécom-

munications, fibres, etc.), afin d'éviter d'éventuels sinistres.

C'est la raison pour laquelle il est impératif de bien identifier, en amont de la procédure, l'identité des propriétaires riverains et des concessionnaires.

En conclusion, si le référé préventif n'est pas à proprement parler une obligation, ses avantages l'emportent largement sur ses éventuels inconvénients. D'autant plus que les tribunaux n'hésitent pas à sanctionner le maître de l'ouvrage qui s'est affranchi d'une telle procédure en laissant à sa charge la réparation de désordres dont le lien de causalité avec le chantier est seulement hypothétique, mais dont la matérialité n'a pas pu être vérifiée préalablement au démarrage des travaux. ♦

