


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL



Lettre

d'info

IMMOBILIER



ANNEE 2018

AVRIL N° 102

LE REFERE

PREVENTIF

Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre
Avocats Associés

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LE REFERE PREVENTIF

Qu'est-ce qu'un référé préventif ?

Le **référé préventif** est utilisé lorsqu'un promoteur s'apprête à réaliser un programme immobilier dont **les travaux peuvent éventuellement avoir des répercussions sur les immeubles voisins**. Le constructeur demande la **désignation d'un Expert** pour qu'un constat préalable de l'état des existants soit organisé le plus rapidement possible.



La **Cour de Cassation**, dans un Arrêt du 30 novembre 1976 a admis le **principe de la désignation d'un expert chargé d'une mission de constatation et de renseignements** en vue notamment de décrire tous désordres éventuels et de proposer les mesures propres à éviter les dommages ou de nature à y remédier.

La Cour de Cassation a autorisé en cas d'urgence le promoteur à faire exécuter à ses frais avancés les travaux estimés indispensables.

La procédure de référé préventif engagée par le maître d'ouvrage permet, grâce à désignation d'un expert judiciaire :

- **d'établir un constat** des lieux notamment des constructions existantes, que ce soit celles sur lesquelles les travaux doivent être effectués (ou celles appartenant aux voisins) afin d'éviter toute contestation ultérieure sur l'état des immeubles avant et après travaux,
- **d'attirer l'attention des parties** sur les aléas possibles en cours de chantier et prévenir les voisins des nuisances éventuelles,

- **de préconiser les méthodes et les précautions à prendre** pour sauvegarder les bâtiments existants et éviter les dommages.

Le juge peut, dans ce cadre, ordonner une mesure conservatoire d'interruption des travaux pour prévenir un dommage imminent (Civ. 3^{ème}, 13 juillet 1999 n° 96-19.057, n°275P+B)



Le promoteur a ainsi un intérêt légitime à demander, au contradictoire de l'ensemble des propriétaires voisins de l'opération, **des opérations de constats visuels et techniques qui doivent être menées par un expert judiciaire**, de manière à appréhender et décrire, **avant tout commencement d'exécution des travaux**, les risques qui pourraient être engendrés sur certains bâtiments et traduire dans un rapport les constatations ainsi effectuées.

Les avantages de la procédure de référé préventif

Cette procédure de référé a l'avantage de **permettre de répertorier l'état exact de l'ensemble des bâtiments adjacents**, d'anticiper pour ceux d'entre eux qui pourraient présenter des caractéristiques particulières l'apparition des risques liés aux travaux entrepris et de conserver l'ensemble des preuves utiles à la gestion éventuelle ultérieure, qui pourrait survenir en cas de sinistre ou d'aggravation de désordres préexistants.



Cette procédure de référé n'a donc pas de caractéristique contentieuse, mais **la jurisprudence en a retenu le bien fondé et l'utilité à titre d'instrument de conservation des preuves et d'investigation préalable à l'exécution des travaux.**

C'est pourquoi, **préalablement au démarrage des travaux**, il est demandé par voie judiciaire, dans le cadre d'une procédure de référé préventif, la mise en cause des

riverains. Il est intéressant que les intervenants à l'acte de démolir et de construire participent aux opérations d'expertise.

La mission de l'Expert



Le Juge des référés impartit une mission à l'Expert jusqu'à la date de l'achèvement des travaux permettant ainsi la saisine de l'Expert en cours de chantier à la demande de n'importe quelle partie intéressée au cas où de nouveaux désordres seraient allégués ou d'anciens désordres se seraient aggravés.

L'Expert désigné par le Juge des référés pourra donner son avis : s'il convient ou non en cas d'urgence par suite de réels dangers, de procéder à la mise en place et à la réalisation de telle mesure de sauvegarde, de travaux particuliers, de travaux à éviter toute aggravation. L'Expert décrira éventuellement les travaux nécessaires, déterminera la cause des désordres et en chiffrera le coût. Il fournira d'une façon générale tous éléments techniques ou de fait, de nature à permettre à la juridiction compétente de se prononcer sur les responsabilités encourues, et d'évaluer s'il y a lieu, tous les préjudices subis.

En conclusion

Le référé préventif permet la sauvegarde des intérêts de chacune des parties dans le cadre d'un projet de construction d'importance compte tenu de la désignation d'un Expert judiciaire.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ

Avocat associée inscrite au Barreau de CAEN