

Objet : actualisation des pratiques « référé préventif »

Les préambules sont à peu près équivalents :

se faire communiquer les documents, dresser l'état descriptif et qualitatif des ouvrages, dire s'ils présentent des dégradations ou désordres ... voire parfois pour les T.J., donner un avis sur les techniques constructives envisagées et faire des prescriptions.

Cette dernière demande étant à considérer avec grande précaution car la prescription ne doit pas s'apparenter à de la maîtrise d'œuvre. Ce qui ne me paraît pas le cas si l'on prescrit, par exemple, de mettre en place des mesures des vibrations.

Une mission « classique » de tribunal judiciaire prévoit ensuite de :

- *décrire la nature et l'étendue des désordres qui, au cours de l'exécution des travaux de construction, affecteraient les ouvrages et immeubles ; donner un avis motivé sur les causes des désordres actuels en précisant si et dans quelle proportion ils sont imputables aux travaux dans la mesure où ceux seraient déjà commencés ; dans cette hypothèse, 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 de ces travaux,*
- *dans l'hypothèse où il estimerait que ces travaux seraient la cause de l'apparition ou l'aggravation des dommages constatés, après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à maintenir ou remettre les immeubles avoisinants dans leur état antérieur et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, le coût de ces travaux,*
- *prescrire les éventuelles mesures conservatrices qui s'imposent,*
- *fournir, dans son rapport définitif, tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre à la juridiction du fond, éventuellement saisie, de se prononcer sur les responsabilités encourues et les préjudices subis*

Une mission « classique » de tribunal administratif prévoit ensuite de :

- *de dresser l'état descriptif et qualitatif des ouvrages et bâtis cités à l'article 1er de la présente ordonnance et de dire s'ils présentent ou non des dégradations ou désordres inhérents à leur structure, à leur mode de construction, à l'assiette de leur fondement et à leur état de vétusté et si tel est le cas décrire les désordres ;*
- *l'expert effectuera sa mission au contradictoire des parties à l'instance dans les conditions prévues par les articles R. 621-3 à R. 621-11 du code de justice administrative, à l'exception du second alinéa de l'article R. 621-9, ainsi que par les articles R. 621-13 et R. 621-14 du même code.*
- *le rapport d'expertise sera déposé au greffe du tribunal en deux exemplaires dont un par voie électronique au plus tard pour le XXX dont, en application des dispositions de l'article R. 621-9 du code de justice administrative, des copies seront notifiées aux parties par l'expert.*

Des confrères s'interrogent sur de nouveaux chefs de mission :

constat immédiat avec dépôt du rapport

Le but initial du constat en référé préventif est de constater avec un œil de technicien l'état des ouvrages susceptibles d'être affectés par les travaux à venir.

Dès lors, déposer le rapport dès le constat fait permet de clore la mission et d'éviter d'attendre la réception des travaux qui tarde à arriver (combien de fois faut-il rappeler le maître d'ouvrage !) et parfois n'arrive jamais car les travaux ne commencent pas ou sont interrompus.

Cette disposition est à mon avis bénéfique pour le tribunal et l'expert car cela évite de traîner une mission ad vitam aeternam (et de demander des provisions à gérer)

Si des désordres apparaissent, ou le tribunal ou l'assureur est saisi.

En administratif, il ne m'a jamais été demandé de constater des désordres apparaissant en cours de travaux, le rapport étant à déposer à l'issue du constat.

diffusion par le bailleur social de l'ordonnance aux locataires

La base du référé préventif est d'être contradictoire.

Les parties citées dans l'ordonnance sont convoquées (si locataires il y a, les convoquer).

A elles d'être présentes ou représentées.

Il me paraît nécessaire que le propriétaire, quel que soit son statut, informe les locataires de la procédure et de la visite d'un expert qui devra constater l'état du bien.

Pour ma part, j'organise une réunion préparatoire et informe qu'il y a plus à perdre pour un propriétaire de refuser le constat.

En cas de refus de visite, ou d'absence, je limite le constat à ce qui est possible de voir, précisant le refus ou l'absence de l'intéressé.

réglementation du référé préventif modifiée

en administratif, le référé est une procédure permettant de faire constater des faits pouvant causer un litige ou évoluer rapidement,

en judiciaire le référé est fondé sur l'art 145 code de procédure civile

Il n'y a pas de mission type de référé préventif, si ce n'est de constater contradictoirement un état avant travaux.

missions différentes

les missions sont fonction des demandes ... et des magistrats pour la rédaction

Villers-Cotterêts, le 19 avril 2024

Renaud Bellière