



L'expert face à l'urgence immobilière

Conseils pratiques publié le **26/04/2019**, vu **2412 fois**, Auteur : [Sophie ROLLAND-GILLOT](#)

Intervention de Monsieur Thierry AZEMA, magistrat, Président de la 3ème Chambre du Tribunal de Grande Instance de Marseille, lors des Entretiens Phocéens tenus le 26 avril 2019 à la Maison de l'Avocat de Marseille.

Thierry AZEMA, magistrat et Président de la 3ème Chambre du Tribunal de Grande Instance de Marseille, est intervenu lors des Entretiens Phocéens tenus le 26 avril 2019 à la Maison de l'Avocat de Marseille, sur le thème « L'expert face à l'urgence immobilière ».

Cette intervention s'inscrit d'autant plus dans le contexte sensible des récents et tristes événements d'effondrement dans le centre ville de Marseille.

À cette occasion, il a rappelé que le référé préventif constitue un état contradictoire des lieux, purement matériel, n'entraînant aucun « avis » de l'Expert judiciaire désigné.

En conséquence, il doit être distingué de l'expertise sollicitée en cas de péril simple ou imminent (ou de l'expertise sollicitée sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile). Ainsi, Monsieur AZEMA a suggéré que dans cette première hypothèse, l'Expert soit désigné en qualité de « constatant » plutôt qu'en qualité d' « Expert » judiciaire.

Dans le cadre d'un péril imminent, le Maire de la Commune peut saisir le Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble si le propriétaire ou le Syndicat des copropriétaires souffre d'un déséquilibre financier ne lui permettant pas d'engager les travaux indispensables à la pérennité de l'ouvrage, aux fins de désignation d'un expert.

Par ailleurs, la mission de l'expert désigné par le juge administratif dans le cadre d'un péril (mission de constat d'urgence de 24h) doit nécessairement être distinguée de celle de l'expert désigné par le juge judiciaire. Ce dernier, dont les chefs de mission sont plus étendus, doit en effet notamment fournir un avis sur les imputabilités.

A ce titre, Monsieur AZEMA n'a pas préconisé la désignation du même expert (dont au demeurant les listes auprès des Cours d'appel sont différentes).

S'agissant des expertises sollicitées avant tout procès au fond (sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile), l'urgence de mesures conservatoires et/ou de travaux de reprise peut se manifester au cours des opérations expertales.

Dans ce cadre, la pertinence de l'avis de l'expert sur les travaux préconisés pour remédier à une situation critique est indispensable, selon Monsieur AZEMA.

Dans le cadre d'un référé provision devant le Juge des référés ou d'un incident provision devant le Juge de la mise en état, les parties défenderesses ne manqueraient pas à défaut, de soulever de sérieuses contestations relevant du seul Juge du fond. Il en est ainsi de travaux qui pourraient être jugés d'amélioration et ne constituant pas une obligation non sérieusement contestable.

Enfin, sur le fondement des articles 245-2 et 282 du Code de procédure civile, l'expert peut être entendu lors d'une audience au cours de laquelle il exposera un rapport oral (appuyé par une note écrite), ce qui éclairera le magistrat, non homme de l'art. Cette invitation est régularisée par la juridiction.

Monsieur AZEMA a conclu son propos par deux citations :

« A situation exceptionnelle, procédure ordinaire »,

« A travers les heures qui dévorent les choses, le droit a été dit ».

Tel qu'il l'a été à bon droit rappelé, le Code de procédure civile demeure le garde-fou face à l'urgence immobilière