



# risques encourus par construction immobilière

Par **christos123**, le **26/01/2013** à **14:41**

La demande concerne un immeuble de 7 étages construit en 1936 en centre ville et dont les murs extérieurs sont faits de moellons joints selon usage à l'époque ( ce n'est pas du ciment mais un mélange de terre et ? ?).

Un promoteur prévoit de construire à côté de notre immeuble un ensemble immobilier avec deux étages de garage en sous-sol qui demanderont de creuser beaucoup [s]plus bas que les fondations de notre immeuble[/s] :

- le niveau du premier étage de sous-sol devrait correspondre au niveau du sol de nos caves
- le deuxième étage de sous-sol I devrait amener à creuser environ 3 mètres sous le niveau des fondations de notre immeuble.

Nous souhaiterions savoir quelles précautions prendre sachant que :

? Il ne s'agit pas de nous opposer à la construction mais d'avoir toutes garanties possibles ? le permis de construire a été déposé et il nous reste un petit mois pour réagir si utile et nécessaire.

? le promoteur nous a indiqué « par oral, qu'un expert serait désigné par le tribunal pour effectuer un état des lieux de notre immeuble en passant dans chacun des appartements.

? lors d'une réunion organisée à notre demande et à laquelle assistaient le notaire et l'architecte du promoteur il nous a été signifié:

- qu'un mur en béton de renfort serait construit mais que sa nature ne pourrait être déterminée qu'après destruction de la petite maison actuellement accolée à notre immeuble et sondage pour connaître la nature du sol
- que la solution serait choisie en fonction des sondages et pourrait aller jusqu'à l'implantation de ? cables et béton ? en diagonale sous notre immeuble.
- que la décision finale serait prise après étude d'experts sur la base des résultats des sondages.

? A savoir aussi que le projet de créer un vingtaine de places de parking en sous-sol est motivé par le fait que la réglementation locale prévoit une « pénalité » de 6500 € par place manquante pour les logements prévus... D'où l'intérêt pour le promoteur de prévoir deux étages de parkings en sous-sol.

**Toutes les réponses à nos questions ont été données par oral!** Peut-on s'en satisfaire ou vaudrait-il mieux prendre des précautions ? Et quelles précautions, quelle procédure ?

Nous sommes dans le désarroi et ne voudrions pas avoir à regretter d'être restés inactif si quelque chose serait à faire maintenant....

Grand merci pour l'aide que vous pourrez nous apporter !  
Cordialement,

Par **youris**, le **26/01/2013** à **17:20**

bjr,  
vous devriez demander le compte-rendu de cette réunion.  
pour qu'un tribunal nomme un expert, il faut qu'une personne ait entamé une procédure judiciaire ce qui ne semble pas être votre cas.  
au minimum faites faire un constat d'huissier et demandez conseil à l'assurance de votre immeuble.  
ne vous contentez de paroles exigez des écrits.  
cdt

Par **Acte Immo**, le **26/01/2013** à **22:11**

Un promoteur professionnel prend ses précautions, il se doit de souscrire a des assurances dommage ouvrage pour lui et pour les tiers.

Il ordonne en générale un constat d'huissier assisté d'un technicien du bâtiment si les abords sont techniques afin d'opposer aux tiers leur déclarations futurs.

Des dommages peuvent toujours survenir lors d'une construction car personne ne sait dans quel état se trouve réellement votre bâtiment.  
Mais le fait que le promoteur sent une certaine présence et une certaine inquiétude chez ses voisins il peut prêter alors prêter une attention un peu plus particulière.

Vous ne pouvez vous opposer par crainte, les recours sont ouverts aux tiers avec des motifs sérieux et légitimes la crainte n'en est pas une, vous vous risquez en cas de saisie des instances a retarder le chantier et la Il faudra avancer des raisons autres que la peur.

Vous pouvez toujours via une AG vous réunir est mandaté un architecte afin de prendre des précautions, ce dernier aura pour mission de s'informer auprès de son confrère qui pilotera l'opération pour le compte du maître d'ouvrage des techniques de constructions et des précautions particulières qu'il comptent prendre vis avis de votre bâtiment si celui ci présente des particularités.