INTERVIEW

"Prendre les devants pour éviter les contentieux avec les riverains d'une opération", Marie Noël, Martel Expertises

Propos recueillis par Sophie d'Auzon | le 02/02/2021 | Immobilier, Contentieux, France , Promoteurs immobiliers

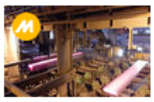
Ma newsletter personnalisée

Les promoteurs sont souvent confrontés à des contentieux engagés par des riverains de leurs opérations pour la réparation de la perte de valeur vénale de leurs biens immobiliers. Pourquoi ne pas anticiper ces difficultés via un protocole amiable ? Témoignage de Marie Noël, expert en évaluation immobilière, cabinet Martel Expertises.

De quelle façon se règlent aujourd'hui les conflits entre promoteurs et propriétaires voisins, lorsque l'opération immobilière cause à ces derniers des préjudices immatériels ? Et quel est le rôle de l'expert ?

Cela se règle le plus souvent au tribunal ! Ces dernières années, **les problématiques attenantes aux préjudices immatériels se multiplient, et les contentieux également**. Dans ce cadre, les parties font de plus en plus souvent appel à des experts. A la fin d'une opération, un riverain désemparé, dont les relations avec le promoteur sont tendues ou inexistantes, contacte un expert afin qu'il détermine la perte de valeur vénale de son bien. L'objectif étant alors de disposer d'un rapport d'expertise afin de pouvoir le produire devant le juge.

ARTICLES LES PLUS LUS


Acier : pourquoi les prix s'envolent | Publié le 02/02/21 à 08:48

Grand Paris Express : les travaux de la ligne 17 empêchés par une ZAD | Publié le 09/02/21 à 10:30

Réinventer Paris sans le Tati Barbès | Publié le 09/02/21 à 02:27

Formations

E-LEARNING | Les fondamentaux du BIM
1-30 AVRIL 2021 | E-Learning

E-LEARNING | Élaborer une convention BIM
1-30 AVRIL 2021 | E-Learning

E-LEARNING | Découvrir tous les enjeux juridiques de la Maquette numérique
1-30 AVRIL 2021 | E-Learning

Toutes nos formations

Evénements

un riverain désemparé, dont les relations avec le promoteur sont tendues ou inexistantes, contacte un expert afin qu'il détermine la perte de valeur vénale de son bien. L'objectif étant alors de disposer d'un rapport d'expertise afin de pouvoir le produire devant le juge.

Quels problèmes cela pose-t-il ?

Lorsque l'expert est ainsi sollicité a posteriori, la difficulté pour lui est de **se projeter dans la situation d'avant l'opération litigieuse, qu'il n'a pas connue**, pour évaluer les préjudices immatériels : perte d'ensoleillement, préjudice de vue, perte de la chance de revendre au meilleur prix… Et bien souvent, l'expert adopte une approche forfaitisée, en appliquant un abattement global sur la valeur du bien, ce qui peut être critiquable.

Comment faire autrement ?

En prenant les devants. Nous avons été contactés fin 2020 par un promoteur qui, à l'occasion d'une opération dans la région de Dunkerque, a proposé aux propriétaires des maisons voisines de conclure un protocole d'accord avant le début des travaux. L'un d'eux – sans doute celui qui risque d'être le plus impacté par la construction nouvelle - a accepté le procédé. **Par ce protocole d'accord, il s'engage à renoncer à toute poursuite sur ce terrain, et le promoteur s'engage à lui verser l'éventuelle indemnisation** du préjudice que l'expert, en l'occurrence notre cabinet, aura évalué. Autrement dit, les signataires s'en remettent complètement à l'avis futur de l'expert.

Quels sont les avantages pour les parties d'un tel protocole ?

L'expert intervient alors en deux temps. Il **fait une première visite, avant les travaux**, pour s'imprégner de l'environnement immédiat du site. Puis, à l'issue du chantier – sur ce projet en particulier, ce sera dans deux ans – il revient sur site et peut mieux apprécier la perte de valeur vénale des biens, à l'aide notamment des données du marché sur les ventes similaires réalisées. Le travail de l'expert est donc plus concret, plus fin, dès lors qu'il connaît l'état antérieur à la construction.
Pour les parties, l'intérêt majeur est d'**éviter des contentieux longs et coûteux**, et d'apaiser leurs relations avant, pendant et après le chantier. Cela s'inscrit pleinement dans la logique actuelle de développement et de promotion des modes de règlement alternatifs et amiables des différends. Les tribunaux étant débordés, c'est l'avenir !

Qui finance les frais ?

Ce sont aux parties d'en décider. Dans notre cas, le promoteur a décidé de financer à 100 % la réalisation de l'expertise. Les honoraires ne sont pas beaucoup plus élevés que dans le schéma traditionnel.

Ne peut-on imaginer une certaine réticence de propriétaires riverains à accepter une telle démarche, proposée par le promoteur ?

On ne peut l'exclure, mais cette proposition peut au contraire être rassurante pour eux, la perspective d'un litige devant les tribunaux n'étant guère confortable. Ce protocole leur permet d'être écoutés, d'être dans le dialogue. De plus l'expert est totalement indépendant du promoteur, et son intervention est encadrée par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière : il doit se faire son propre avis, quels que soient les souhaits de son client…
Au final, cette méthode nous semble prometteuse et **nous espérons que de telles initiatives se multiplient.** D'autant plus que ces problématiques ne concernent pas que le logement mais peuvent aussi concerner des propriétaires de bureaux.

E-LEARNING | Découvrir tous les enjeux juridiques de la Maquette numérique
1-30 AVRIL 2021 | E-Learning

Toutes nos formations

Evénements

Les révolutions du point de vente négoce
16 JUIN 2021 | Paris

MONITEUR INNOVATION DAY
6 JUILLET 2021 | Paris

TROPHÉES DU NÉGOCE
16 JUIN 2021 | Paris

Tous les événements