

# **La mission d'expertise bâtiment**

## **La mission d'expertise bâtiment**

Dans une expertise, l'expert bâtiment intervient pour défendre les intérêts de son client. Les missions peuvent aller de l'assistance et le conseil jusqu'à l'expertise complète. Il peut effectuer l'analyse d'une situation, d'un litige ou d'un sinistre mais également un constat au même titre qu'un huissier.

L'expert est un professionnel du bâtiment disposant de compétences multi-techniques qui lui permettent, sur la base de son expérience et de ses connaissances, de trouver et d'expliquer l'origine des désordres qui ont provoqué les dommages dans la construction. Lorsque les causes des désordres sont déterminées (défauts d'exécution, le non-respect des règles de l'art ou de la réglementation, ...).

L'expert bâtiment défend les intérêts de son client face à un professionnel, afin de trouver rapidement une solution en cas de litige.

## **QUI PEUT MANDATER UNE EXPERTISE BATIMENT?**

Tous les acteurs de la construction peuvent missionner un Expert Bâtiment : particuliers, notaires, avocats, syndicats, agences immobilières, professionnels et autres.

## **QUAND FAIRE UNE EXPERTISE BATIMENT?**

L'appel à un expert bâtiment peut se faire dès la phase études, pendant la phase travaux, à la réception ou pendant toute la période de garantie des ouvrages : GPA - Garantie de Parfait Achèvement, GBF - Garantie de Bon Fonctionnement, Garantie Décennale. Un propriétaire peut donc demander réparation à l'entreprise qui a réalisé des travaux dans sa maison pendant une période qui peut aller jusqu'à 10 années après la réception des travaux pour certaines parties d'ouvrages.

Pour relever les malfaçons et les non-conformités de la construction par rapport au contrat, le propriétaire a le droit de se faire assister par un expert bâtiment. Cette assistance technique sert surtout de conseil dans la recherche des défauts comme par exemple les signes d'humidité, l'apparition de moisissures et de fissures. En thermographie par exemple, la visualisation par caméra thermique facilite la recherche de défauts d'isolation, de fuite d'un appareil de chauffage, de plancher chauffant et des connexions électriques en surchauffe.

## COMMENT L'EXPERT BATIMENT PROCÈDE-T-IL ?

Le déroulement d'une expertise se décompose en plusieurs phases dont les principales sont :

Phase 1 - Dès l'acceptation de la mission et après examen du dossier :

- Lister les pièces et documents à collecter
  
- Faire les recherches bibliographiques nécessaires
- Noter les personnes pouvant être entendues

Phase 2 - Établir un projet de programme de travail : démarche technique, planning, documents nécessaires, ...

Phase 3 - Fixer la date de la 1ère réunion d'expertise au cours de laquelle il sera procédé :

- À la communication aux parties et à leurs conseils du projet de programme de travail et des éléments exécutés
  
- À la réclamation de certaines pièces
  
- Au recueil des observations des parties
  
- À la visite sur place

Phase 4 - Finalisation du programme de travail, l'expert procède :

- À l'examen de l'ensemble des documents remis

- À l'établissement des écarts entre les éléments contractuels et les constatations in situ
- À la recherche d'un accord avec les entreprises sous contrat sur les solutions techniques de réparation
- À la rédaction du rapport final

## **QUELS SONT LES TYPES DE MISSIONS D'EXPERTISE EN BATIMENT?**

L'étendue des missions d'un expert en bâtiment est vaste. Il peut intervenir :

- en assistance et conseil technique pour toutes les questions relatives à l'acte de construire. Par exemple, assister un propriétaire pour un dégât des eaux face à un expert d'assurance Multi-Risque-Habitation.
- pour des constats au même titre qu'un huissier. L'expert a une vision technique et une compétence qui lui permettent d'établir un rapport plus précis et pertinent de celui d'un huissier. Ce rapport peut servir par la suite dans le cadre d'une procédure judiciaire.
- en expertise amiable : l'exemple d'un litige avec une entreprise. Toute entreprise a un objectif de résultat, doit respecter les règles d'art, le planning, mais également a un devoir de conseil. L'expert qui défend les intérêts de son client met l'entreprise face à ses obligations.
- en expertise judiciaire. L'expert peut assister une des parties face à l'expert judiciaire et aux autres parties adverses.

## **SUR QUELS OUVRAGES L'EXPERT BATIMENT INTERVIENT-T-IL ?**

En fonction de ses compétences, l'expert bâtiment peut intervenir sur toutes les parties d'ouvrages d'une construction, depuis le sol sur lequel sera fondé le bâtiment, le clos couvert tels que les fondations, gros-oeuvre, dallage, façades, charpente, couverture, menuiseries extérieures mais aussi tous les aménagements intérieurs : carrelage, isolation, peinture, sanitaire, ...

Les lots techniques comme le chauffage, l'électricité font également partie des domaines d'intervention de l'expert bâtiment.

Philippe André expert du bâtiment