

Recommandé par



**L'Expertise technique et juridique du bâtiment  
au service exclusif des Propriétaires**



« J'ai démarré mon activité d'Expert indépendant par la contre-expertise, en représentant des Assurés face aux Compagnies d'assurance, pour des sinistres ou des désordres relevant de l'assurance multirisques ou construction.

Très vite, pour répondre à une importante demande concernant des sinistres qui n'étaient pris en charge ni par les Entreprises, ni par les Assureurs, j'ai étendu mon champ d'intervention aux Expertises techniques et juridiques nécessaires pour informer de leurs droits les Maîtres d'Ouvrage, les Acquéreurs, les Bailleurs, les Locataires, les Gestionnaires ou les Syndics de copropriété.

Les litiges dans les domaines de l'assurance et de l'immobilier sont complexes parce qu'ils comportent souvent des aspects à la fois techniques et juridiques. Leur analyse réclame donc une double compétence à laquelle aucune profession traditionnelle n'est préparée, et qui ne peut s'acquérir que par une expérience spécifique.

En ce qui me concerne, d'abord Expert d'assurance, puis Maître d'œuvre en bâtiment, Expert indépendant au service exclusif des Assurés depuis septembre 2000, date de la création du cabinet EXPERTUM, j'ai acquis une solide expérience sur le terrain, en me confrontant à des situations concrètes et en collaborant, selon les cas, avec des Ingénieurs ou avec des Avocats spécialisés en droit immobilier.

Le Cabinet EXPERTUM est une entité totalement indépendante des Constructeurs, des Promoteurs et des Compagnies d'Assurance, ce qui garantit l'absence de conflits d'intérêts et l'intégrité de mes actions. »

## L'assistance à la réception des travaux ou à la livraison d'un bien immobilier



La livraison d'un bien est l'acte par lequel l'Acquéreur prend possession de son bien en l'état. Elle correspond à un état des lieux détaillé du bien suivi

de l'établissement d'un procès-verbal de livraison signé par le promoteur et par l'acquéreur, avec ou sans réserves, et de la remise des clés.

La réception des travaux est l'acte par lequel le Maître d'ouvrage déclare accepter les travaux en l'état. Elle correspond à une inspection détaillée des travaux suivie de l'établissement d'un procès-verbal de réception des travaux signé par l'entreprise et par le Maître d'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle constitue le point de départ des garanties légales.

Les réserves peuvent porter sur des vices de la construction, des défauts de conformité ou des inachèvements. Elles doivent être consignées sur le procès-verbal au moment de la réception des travaux ou de la livraison du bien, ou dénoncées par la suite, par lettre recommandée, dans un délai qui peut varier en fonction du type de contrat (louage d'ouvrage, C.M.I., VEFA).

La réception des travaux, la livraison d'un bien, la consignation d'une retenue pour garantir la levée des réserves, l'application de pénalités de retard ou de jours d'intempéries ne peuvent être faites que dans des conditions précises définies par la loi.

# Domaines

# d'intervention

## La contre-expertise face aux Assureurs multirisque et construction

Suite à un sinistre, les assureurs peuvent être tentés d'échapper à l'application de leurs garanties ou de limiter le montant de l'indemnisation.

Le code des assurances vous donne le droit de désigner votre Expert (Expert d'assuré) pour vous représenter et défendre vos intérêts face à l'Expert désigné par la Compagnie d'assurance (Expert d'assurance).

Votre Expert évalue votre préjudice, vérifie l'étendue des garanties de votre contrat d'assurance et négocie avec l'Expert d'assurance une indemnité transactionnelle sur une base sensiblement supérieure à ce que proposerait la société d'assurance en l'absence d'une contre-expertise.



## L'expertise technique et juridique

Lorsqu'un litige ou un sinistre n'est garanti ni par une Entreprise, ni par un Assureur, une expertise technique et juridique est nécessaire pour informer de leurs droits les Maîtres d'ouvrage, les Acquéreurs, les Bailleurs, les Locataires, les Gestionnaires ou les Syndics de copropriété.



Cette expertise peut être privée ou judiciaire. Elle est privée lorsqu'elle est commandée par l'une des parties en litige qui souhaite être éclairée sur la valeur de ses arguments ou prétentions. Elle est judiciaire

lorsqu'elle est ordonnée par un Juge qui souhaite recueillir un avis sur certains aspects d'un dossier.

Une expertise privée est rapide à mettre en œuvre et peut permettre, en fonction de la situation, d'engager un recours par voie amiable ou judiciaire.

Si l'affaire doit être portée devant un Tribunal, l'expertise privée aura permis de constituer un dossier technique qui étayera l'assignation et sera soumis au Juge puis, le cas échéant, à l'Expert judiciaire qu'il est susceptible de désigner.

Dans le cas d'une expertise judiciaire, le rôle de votre Expert privé est d'exposer son expertise aux Parties et de participer aux débats entre Techniciens.

## L'inspection de pré-achat d'un bien immobilier



La plupart des accédants à la propriété n'ont pas les compétences techniques nécessaires pour apprécier l'état réel du bien qu'ils envisagent d'acquérir, souvent en l'état et sans garanties lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien.

Or l'acquisition d'un bien immobilier est un investissement trop important pour prendre le risque de devoir assumer des dépenses supplémentaires, non prévues dans le financement initial, une fois la transaction réalisée.

Procéder à l'inspection d'un bien immobilier avant son acquisition est une démarche préventive qui permet à l'Acquéreur potentiel d'anticiper les travaux de réparation et d'entretien, ou de modifier les conditions de la transaction.

## Le diagnostic technique de mise en copropriété (S.R.U.)

Selon la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (S.R.U) et l'article L111.6.2 du code de la construction et de l'habitation : « Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité ».

Aucun texte de loi n'impose une qualification ou une certification au Technicien qui réalise ce diagnostic, ni ne précise comment celui-ci doit être réalisé, de sorte qu'il est souvent proposé sous une forme très succincte, avec un minimum d'informations sur l'état de l'immeuble.

Cela montre que le véritable enjeu de ce diagnostic n'est pas toujours bien compris. En effet, au-delà de l'obligation légale, informer le futur Acquéreur de l'état réel du bien, c'est le mettre en situation d'anticiper les travaux de réparation et d'entretien. C'est également un gage de tranquillité pour le Vendeur, qui doit la garantie du vice caché à l'Acquéreur. Seul un rapport précis et détaillé permet d'atteindre ce double objectif.



« Pour ma part, étant spécialisé dans le contentieux de la construction (malfaçons, vices cachés, défauts de conformité, etc.), je considère que pour réaliser un diagnostic technique S.R.U., il faut avoir les compétences nécessaires pour percevoir les pathologies existantes ou potentielles du bâtiment, et pour les restituer dans un rapport précis et détaillé.

Mes expertises s'appuient sur une solide expérience des techniques de la construction et des sinistres qui me permet d'avoir une vision à la fois globale et détaillée de l'état du bien et de son évolution. Elles restituent un état des lieux complet de l'immeuble et de ses équipements, illustré de clichés photographiques, et assorti le cas échéant de conseils appropriés. »

Jean Scheider - Cabinet EXPERTUM  
9, place Kléber F-67000 STRASBOURG  
Tél. + 33 (3) 90 411 800 • Fax. + 33 (3) 90 411 900  
E-mail : jean.scheider@expertum.fr  
Site Web : www.expertum.fr