

ASSOCIATION "JUSTICE - CONSTRUCTION"



Assises "JUSTICE - CONSTRUCTION"

Jeudi 6 Février 2020



## L'imputabilité des dommages



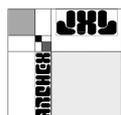
Le rôle et la mission de l'Expert  
dans la caractérisation du dommage

**JEAN-XAVIER LOURDEAU**

**ARCHITECTE D.P.L.G.**

**EXPERT PRÈS LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE PARIS ET VERSAILLES**

**EXPERT HONORAIRE PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS**



**jean-xavier lourdeau architecte dplg**  
expert près les cours administratives d'appel de paris et versailles  
expert honoraire près la cour d'appel de paris  
2, rue de quincy 91860 épinay s/s sénart  
(mob) 06 08 92 74 11  
courriel : lourdeau.archex@wanadoo.fr

1 / 12

05/02/2020



Inscrit à l'Ordre  
des architectes

## Introduction

Dommage, l'Expert prend la parole.

Pardon, Juge et parties la lui donnent.

Comptant partager avec vous le savoir acquis au cours de mes 43 années de pratique expertale, je sollicite votre indulgence concernant la personnalisation de mon intervention.

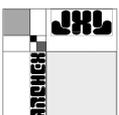
Si vous le voulez bien, nous allons commencer ce matin par faire un peu de sport.

L'expert technicien est comme un véliplanchiste, une activité ludique et sportive que j'ai modestement pratiquée.

**Il doit surfer sur l'océan du Droit, porté par le vent de la technique.**

J'ai bien souvent mouillé mes pieds dans la mer du Droit, nonobstant l'article 238 3ème alinéa du Code de Procédure Civile qui interdit au technicien de dire le Droit, j'y ai même parfois plus ou moins volontairement plongé, espérant que cette immersion aura été utile aux parties, à leurs conseils et aux magistrats.

Bien entendu, l'expert n'a pas vocation à remplacer l'avocat ou le Juge, mais ses conclusions techniques doivent être prononcées à la lumière du Droit.



## 1./ Quel dommage et comment le caractériser ?

### 1.1/ Le décrire complètement et avec précision

- à la fois dans sa réalité propre
- et dans ses conséquences

#### 1.1.1/ La description précise du dommage impose de décrire

- le lieu où il survient : bâtiment, logement, terrains, autres...
- sa localisation, son étendue, sa manifestation,
- ce qu'il génère quant à l'intégrité de l'ouvrage ou du lieu et quant à son usage.

Voici quelques exemples

**1.1.1.1/** Un ensemble de 156 logements dont 100 en pleine propriété avec parkings et cinéma en sous-sol et 1 800 m<sup>2</sup> de boutiques à rez-de-chaussée.

Début des travaux au printemps 1984

Les réceptions commencent le 08 novembre 1985

Le 21 janvier 1987 un procès verbal de levée de toutes les réserves est signé.

Le 13 novembre 1987, je suis désigné par ordonnance de référé.

La mission d'expertise va nécessiter 26 déplacements sur les lieux avec 27 parties, leurs avocats et leurs experts, soit 156 heures de visites de constats et de réunions. Parmi la multitude de désordres, malfaçons et non façons qui affectent cette opération immobilière, il me faut constater un défaut d'étanchéité à l'air et à l'eau des menuiseries extérieures isolantes en bois.

Il y en a 842 unités réparties en 21 modèles différents.

Lors des visites, je note la réclamation des occupants, constate les traces de passage d'eau et pour l'air, les traces de poussière en feuilure.

L'expert de l'assureur Dommages-Ouvrage conteste le mode de constat pour l'air, je lui propose de me donner par écrit une autre méthode, mais n'aurai jamais de réponse.

Au bout de la deuxième journée de visite, le constat montre que toutes les menuiseries sont défectueuses à des degrés divers et je propose de considérer le désordre comme généralisé, ce qui est refusé et je poursuis donc le relevé systématique des traces de poussière. Je découvre un appartement sans une seule trace, preuve que, peut-être me fait-on remarquer, le désordre n'est pas généralisé.

J'interroge la propriétaire pour savoir s'il y a des courants d'air.

- "Bien sûr Monsieur l'Expert".
- "Mais il n'y a pas de trace de poussière."
- "Je passe le chiffon une fois par mois et il est bon à laver"

**1.1.1.2/** Désordres dans un pavillon, l'assignation indique fissuration généralisée, ce qui est constaté lors de la réunion d'ouverture de mes opérations.

Une réunion de relevé est programmée et je me retrouve seul avec le propriétaire et l'expert de l'assureur du constructeur, ce dernier ayant déposé le bilan.

Je me dis en une heure ce sera liquidé, mais mon confrère expert m'arrête dès les premières notes et photographies pour lesquelles je ne rentre pas dans les détails.

- Non Monsieur l'Expert, il faut tout relever, position, dimensions, écartement des lèbres.

Et nous voilà partis, croquis, mesures, photo générales et de détail.

3 h et demi plus tard le relevé était terminé.

À l'agence le lendemain, je vérifie et mets mes croquis à l'échelle puis dresse un tableau détaillé des fissures qui désignent une zone précise en périphérie du pavillon, nous faisant découvrir une canalisation enterrée fuyarde minant les fondations.

**1.1.1.3/** Une résidence de 560 logements construite dans les années 1930.

Grosse opération de ravalement, réparation des façades, isolation thermique des

étages d'attique.

La construction comporte des coursives à chaque étage donnant sur des cours.

En cours de chantier, constat de la défectuosité des garde-corps en acier peint qui sont très oxydés et se descellent. Décision du syndicat et de son architecte de les remplacer par des garde-corps en aluminium.

Le vieillissement du béton de qualité moyenne, qui a une soixantaine d'années, l'a rendu fragile et les nouveaux garde-corps sont finalement encore moins stables que les anciens.

Il y a lieu de procéder au constat d'1,200 km de garde-corps et, après la première journée de constat je propose de considérer que le désordre est généralisé.

Refus des constructeurs et de leurs assureurs, je suis donc contraint de programmer quatre demi-journées de constat, à la première tout le monde est présent, à la seconde les rangs se sont sérieusement éclaircis, à la troisième seul le représentant du syndicat m'accompagne et, le combat cessant faute de combattants, je finis seul ma dernière visite de constat en prenant force photographies et réussissant même, expert vandale, à arracher un garde-corps. Le jour même, le syndicat, prévenu par mes soins, condamnait tous les accès aux coursives.

## **1.2/ Permettre son rattachement aux diverses catégories juridiques qui définissent sa recevabilité en matière de délai**

### **de garantie**

### **d'obligations dues par les divers acteurs**

Ont été évoqués précédemment différents types de dommages.

Il appartient à l'Expert de mettre en lumière tous les éléments de faits permettant aux parties et à leurs conseils d'appuyer leur demande ou de construire leur défense et au juge de trancher.

Pour cela la date d'apparition, l'importance, l'atteinte à la solidité, au clos couvert, l'impossibilité grave d'en user normalement, l'aggravation prévisible de façon certaine, les conséquences d'une non conformité ou d'une malfaçon doivent être explicitées au regard des contrats et des règles de l'Art définies par

- la pratique
- les normes
- la réglementation
- les prescriptions des fabricants.

Pour cela l'Expert doit posséder et comprendre ce qu'il y a dans cette caverne d'Ali-Baba du droit de la Construction qui s'ouvre grâce au Sésame de l'article 1792 et suivants du Code Civil et avoir les clés de tous les coffres de Jurisprudence qui s'y cachent.

Pour illustrer par l'exemple les difficultés auxquelles l'Expert doit faire face lorsqu'il est confronté à l'impropriété à destination, je vous rapporte une de mes plus belles missions d'expertise.

J'ai eu l'insigne honneur d'être désigné il y a 4620 ans par le roi Djéser, IIIème dynastie, pour la réception de la pyramide de Saqqarah. Le roi refusait de signer car le puits de descente de 28 mètres donnant accès à la chambre mortuaire était trop étroit et son sarcophage ne passait pas.

Imhotep, architecte, sculpteur, vizir et grand prêtre d'Héliopolis n'en revenait pas.

Il avait fait faire un sarcophage aux dimensions de son Seigneur et fait creuser le puits en conséquence.

On compare les deux sarcophages, celui de la réception est beaucoup plus grand et la corpulence du roi Djéser ne permettait plus d'utiliser celui qui avait servi au programme de construction.

Que s'était-il passé ? Modification du programme, erreur de conception de l'architecte, malfaçon des ouvriers, laxisme dans la conduite du chantier, Imhotep craignait pour sa tête.

Enquête longue et difficile, essais des sarcophages, témoignages quasiment impos-

sibles à recueillir, mais finalement, la gourmandise et l'embonpoint du roi sont versés au débat avec grandes précautions.

Qui est responsable et quelle solution ?

Le Maître d'Œuvre imprévoyant, le Maître de l'Ouvrage ayant involontairement modifié le programme ?

Agrandir le puits, compter sur la momification du souverain pour le faire rentrer dans le petit sacophage ?

Imhotep, vizir avisé, était aussi médecin et il conseilla son Seigneur, le mit à la diète et lui fit faire de l'exercice. Le roi se portant mieux en fut ravi, le petit sarcophage repris du service et la réception fut prononcée.

Revenons à une réalité plus triviale.

Une fissure dans un mur de refend séparant deux logements.

La solidité n'est pas en cause, mais l'un des logements accueille un fumeur et l'autre un asthmatique. Lorsque le logement de la personne asthmatique est en dépression (vent, ouverture de fenêtre, régime de la ventilation mécanique contrôlée), la fumée provoque des crises d'asthme aiguës chez l'occupant.

La gêne créée par ce désordre devient pour le propriétaire une impossibilité d'habiter et même la gêne pour une personne non fumeur saine rendrait le logement inconfortable, voire inhabitable si le voisin est un gros fumeur.

### **Enfin un dernier élément caractérisant le dommage, le mauvais usage.**

Je suis appelé pour d'importants dégâts des eaux dans un pavillon jumelé de deux étages abritant quatre logements de trois pièces, construction de bonne qualité réalisée par la SNCF et revendu en copropriété.

L'eau mouille la moquette et le bas de la cloison de doublage du mur séparatif de la chambre du logement de l'étage contigu au logement voisin d'où provient l'infiltration.

L'eau ruisselle du plafond dans le séjour du logement du rez-de-chaussée sous l'appartement à l'origine des désordres.

Visitant ce dernier je constate que les infiltrations proviennent de sa salle d'eau et, sur la mézzanine surplombant le séjour, la présence de huit couchages dont quatre occupés par des dormeurs alors qu'il est trois heures de l'après-midi. On me confirme que seize personnes plus le propriétaire, sa femme et leurs trois enfants utilisent le logement et la douche. On m'explique que l'on ne se douche pas toujours en se mettant dans le bac et qu'il n'y a pas de rideau.

Le dommage ne provient pas de l'ouvrage mais d'un usage inapproprié causant un sérieux trouble de voisinage.

### **1.3/ Qui aide l'Expert dans cette tâche ?**

#### **1.3.1/ Les sapiteurs.**

Intervenant sous la responsabilité de l'expert nommé, le sapiteur met son savoir de spécialiste ou de généraliste à la disposition du titulaire de la mission dont il est le contractant.

En tant qu'architecte, j'ai apprécié d'être le sapiteur d'un excellent expert menuisier et, dans mon affaire de menuiseries non étanches, un ingénieur du Centre Technique du Bois et de l'Ameublement (CTBA) m'a été un guide précieux pour mettre en lumière les défauts des menuiseries à l'origine des désordres et leur caractère généralisé.

De même pour rassurer l'expert de l'assureur Dommages-Ouvrage et vérifier la non conformité aux règles de l'art de ces menuiseries, j'ai, en accord avec les parties après choix collectif du nombre et de la localisation des essais, fait réaliser des tests in situ pour vérifier les caractéristiques d'étanchéité à l'air, à l'eau et au vent (classement AEV de l'époque) et mettre en évidence le non respect du contrat et de la norme, constater l'évidence du désordre et permettre d'en confirmer la généralisation aux 842 menuiseries.

Par contre, dans une affaire devant un Tribunal de Grande Instance, il m'est arrivé d'être contraint de ne pas suivre les conclusions d'un expert en peinture à, propos

de corrosion.

Un grand constructeur automobile fait construire un tunnel sur sa piste d'essai pour tester la protection anticorrosion de ses modèles.

La piste est habillée sur 180 m de long par des bardages verticaux et une couverture en polycarbonate fixés sur une charpente métallique galvanisée et peinte reposant sur des murets en maçonnerie. Les véhicules circulent dans deux couloirs parallèles, le premier avec un sol recouvert de boue salée, le second avec une projection d'eau salée en brouillard et un film d'eau salée recouvrant le sol.

Les pièces métalliques de l'ossature du tunnel se sont corrodées dès la première année de mise en service.

J'ai fait appel à un laboratoire pour mesurer les épaisseurs de peinture mises en œuvre et pour analyser les différentes composantes du système anticorrosion.

Les conclusions de mon sapiteur ne me satisfaisaient pas, tout comme elles ne satisfaisaient pas les ingénieurs spécialistes en corrosion du constructeur automobile qui ont fait valoir leurs observations que j'ai suivies permettant de clore le dossier par une conciliation dont les parties m'ont fait part.

J'ajouterai que cette affaire s'étant poursuivie devant le Tribunal de Commerce, celui-ci m'a confié, dans le cadre de la conciliation des parties, la mission de contrôler les travaux de réfection convenus entre elles et d'en faire rapport au Tribunal, c'était il y a trente ans!

### 1.3.2/ Les laboratoires

Pour l'expert, la difficulté est souvent d'en trouver un disponible et n'ayant pas de lien avec les éventuels responsables des désordres, ce qui est une gageure car même les plus grands tirent une partie de leurs ressources des constructeurs et fabricants. Il reste que le choix est toujours guidé par la compétence recherchée et la perspicacité de l'Expert est un bon garde-fou

### 1.3.3/ Les sociétés spécialisées dans les recherches et sondages

Quel expert construction n'a pas eu besoin d'une société spécialisée en recherches de fuites sur les étanchéités de toitures à pente faible ou nulle, sur les installations de chauffage à eau chaude, de plomberie ou de climatisation et mon expérience m'a montré que la présence de l'expert de justice est indispensable à la conduite de ces recherches et aux constatations qui en découlent ?

Dans le domaine des mouvements de sol, la victime refuse la proposition de réparation localisée de l'assureur Dommages-Ouvrage et se tourne vers la Justice qui le désigne.

Le pavillon est édifié à la limite d'une couche d'argile verte et d'un terrain plus stable, j'estime qu'il est indispensable de réaliser une campagne d'essais géotechniques et qu'un maître d'œuvre assiste le propriétaire, mais celui-ci n'a pas les fonds pour financer. Dépôt d'un prérapport démontrant la réalité du sinistre et chiffrant les sommes nécessaires. Ordonnance du Tribunal condamnant l'assureur à avancer les fonds au plaignant qui choisit seul le géotechnicien, fait réaliser l'étude et emploie le reste des fonds à honorer l'ordonnance de consignation complémentaire.

L'avocat de l'assureur avance le caractère non contradictoire de l'étude géotechnique, contestation que je désamorçe en organisant une réunion technique avec le géotechnicien et l'entreprise pressentie par l'assureur pour définir les travaux de réparation et établir le devis.

Voilà mise en lumière une grande difficulté dans la conduite des opérations expertales, car outre la rémunération de l'expert, il faut pouvoir assurer le financement, des sapiteurs, des laboratoires, des sondages et recherches.

Si la victime est, dans mon exemple des menuiseries, une copropriété de 156 lots principaux, le syndicat a les moyens, même si c'est parfois lourd, de s'assurer les services d'un conseil et de financer l'expertise, mais s'il s'agit d'une famille venant d'acheter son pavillon, la situation est économiquement ingérable sauf si un assureur peut apporter des fonds.

La solution consiste souvent, lorsque le dommage est établi sans discussion et qu'il

rentre dans une catégorie assurable, dans la rédaction d'un prérapport décrivant le dommage et évaluant les sommes à préfinancer.

#### **1.3.4/ Les constructeurs ayant réalisé l'ouvrage défectueux**

Dans mon expertise des garde-corps, pour éviter toute contestation des parties, j'avais fait faire par un laboratoire spécialisé un essai selon la norme NF P 01-013, dit "test de la belle-mère", consistant à projeter un sac de 150 kg contre un garde-corps. Il était difficile de trouver un garde-corps permettant de le réaliser en respectant toutes les contraintes de l'essai conçu pour une réalisation en laboratoire. Mais on en trouva un différent de la majorité des autres puisqu'il ne faisait que 60 cm de large alors que la plupart étaient filants sur des dizaines de mètres.

Il résista en restant en place et en se déformant dans les limites imposées par l'essai.

C'était sans doute le seul conforme à la norme, mais, suite à sa dégradation lors de l'essai, il fallut quand même le changer.

Restait à caractériser le grave défaut de fixation de ces garde-corps, l'entreprise qui aurait dû faire les tests d'arrachage des fixations avant d'établir son devis, a accepté d'y procéder durant mes opérations révélant sans surprise, vu les constats sur la stabilité, le caractère désastreux de l'adhérence des chevilles.

C'est donc sur une note optimiste que je conclus ce chapitre, car parfois le litige n'est pas trop envenimé et le ou les constructeurs ayant réalisé l'ouvrage sont prêts à intervenir et la victime restée en confiance, prête à accepter.

L'expert doit rester vigilant, les nuages se dissipent et tout le monde y trouve son compte.

## **2./ Comment le réparer ?**

### **2.1/ La remise de l'ouvrage dans l'état où il se trouvait avant la survenue du dommage**

**au regard de l'évolution des techniques et de leur éventuelle obsolescence**

**au regard de l'évolution des matériaux et des matériels**

**au regard de l'évolution des réglementations**

Il est évident que le dommage doit être réparé en respectant tous ces éléments et ce, même si la réparation s'avère plus chère que l'ouvrage dégradé et si elle en améliore les caractéristiques initialement prévues au contrat.

### **2.2/ Qui doit définir la réparation ?**

#### **2.2.1/ le maître d'œuvre conseil de la victime**

C'est souvent une bonne solution, encore faut-il que l'importance du dommage le justifie et que la victime ait les moyens de financer l'étude.

Avant d'être expert, je suis architecte et je me suis donc parfois trouvé dans la peau du conseil de parties.

Je n'hésite pas alors à abandonner mon armure rutilante d'expert de justice pour enfourcher mon destrier, saisir ma lance et pourfendre les adversaires en l'honneur de la belle dont je porte les couleurs, mais dans le respect des règles de la Chevalerie expertale.

Un syndic qui sollicite parfois mes offres de service me contacte pour une affaire d'isolation thermique par l'extérieur défectueuse défendue devant le Tribunal.

Heureux hasard, l'expert de Justice est un ami et l'entreprise responsable est bien assurée, le combat sera sans concession mais courtois.

Je signe un contrat de Maîtrise d'œuvre, établit le dossier technique d'appel d'offre qui est soumis aux parties pour accord, lance une consultation qui est ouverte en réunion d'exertise et permet de fixer le montant de la réparation après avoir, à ma demande, éliminé les offres trop basses. L'affaire se termine par une conciliation et un chantier parfait.

#### **2.2.2/ les constructeurs de l'ouvrage endommagé**

C'est aussi, lorsqu'elle est possible, une bonne façon de régler la réparation d'un dommage, mais le rôle de l'expert est primordial, ses constatations irréprochables doivent faire l'unanimité, son avis sur les solutions proposées et sur le choix qui en résulte, recueillir l'accord de tous.

#### **2.2.3/ les experts des assureurs**

Comme les experts de Justice, les bons sont la plupart du temps très compétents en particulier en raison du nombre d'affaires qu'ils traitent et de la consultation de nombreuses entreprises habituées à travailler dans le domaine de la réparation, mais ils ont un gros défaut, ils sont les experts des assureurs et, peut-être suis-je mauvaise langue, sont prisonniers du ratio prime/indemnité.

Mais, après tout, il vaut mieux qu'un assureur ne fasse pas faillite.

À titre personnel, je sollicite volontiers leur intervention à ce stade de l'expertise, intervention qui fait souvent naître un dialogue constructif, une réflexion commune permettant d'enrichir les propositions, de limiter les risques d'erreur et de concevoir une réparation adaptée et au juste coût. Bien sûr ma participation se limite à donner un avis, la responsabilité de la conception appartenant aux parties et à leurs conseils techniques.

#### **2.2.4/ Quel est le rôle de l'Expert dans le choix de la réparation ?**

## Assises "JUSTICE - CONSTRUCTION"

### L'imputabilité des dommages

#### Le rôle et la mission de l'Expert dans la caractérisation du dommage

Je viens d'en donner quelques pistes, mais, si l'expert a bien caractérisé le dommage, son ampleur, ses causes et les ouvrages concernés, il doit guider les parties vers les solutions souhaitables, écarter celles qui sont insuffisantes ou inadaptées en justifiant toujours son avis, mais, danger suprême, ne jamais faire de maîtrise d'œuvre, ne pas préconiser et lorsqu'il faut parfois être précis dans la réparation du dommage, sans pour autant rédiger un cahier des charges, toujours préciser que les propositions de remise en état ne sauraient valoir conception d'ouvrages réparatoires, les choix techniques appropriés devant être faits par une maîtrise d'œuvre et des entreprises compétentes et assurées.

Pour contredire ce que je viens de dire, je ne résiste pas à l'envie de vous raconter un péché de jeune expert.

1980, je suis désigné par le Tribunal depuis 3 ans et mon cabinet d'architecte tourne depuis 6 ans.

Une mission arrive dans ma boîte aux lettres.

Une petite résidence d'une dizaine de lots avec deux commerces dont une banque.

Pas d'égout public et un système d'assainissement autonome défectueux, tellement défectueux que la salle des coffres de la banque et bles locaux en sous-sol sont transmormés en cloaque par 20 cm d'eaux d'égout.

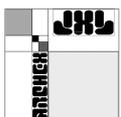
Urgence, urgence, je suis très jeune expert, mais aussi et surtout jeune architecte et après installation provisoire d'une pompe, sondages et découverte de l'installation défectueuse, je propose aux parties de faire faire les travaux immédiatement, rédige le cahier des charges, choisit en accord avec les parties l'entreprise spécialisée proposée par un copropriétaire y travaillant et conduit le chantier, le tout sans autre contrat que l'ordonnance me désignant.

En un mois tout est bouclé et je dépose mon rapport suivi d'une conciliation, l'assureur de l'entreprise étant trop heureux de s'en tirer à si bon compte.

Ma seule rémunération, au temps passé et frais avancés, fut la taxe ordonnée par le Tribunal.

Prudent, j'ai quand même déclaré ce chantier à mon assureur et payé la prime correspondante que j'avais oublié d'ajouter aux frais d'expertise.

**Mais, consœurs et confrères experts, ne faites jamais cela.**



### **3./ Combien ça coûte ?**

#### **3.1/ Qui évalue le coût de la remise en état de l'ouvrage ?**

##### **3.1.1/ le maître d'œuvre et/ou les entreprises choisies par la victime du dommage**

Voilà bien une solution sûre comme je l'ai montré dans mon récit sur l'isolation thermique par l'extérieur défectueuse.

De même pour l'expertise des 842 menuiseries, le Maître d'œuvre de la copropriété a réalisé un dossier de conception et un chiffrage complet.

Dans un premier temps, j'ai tenté une première réunion commune de mise au point des réparations des dommages, il y en avait exactement 73, intéressant tous les corps de métier, mais devant la complexité du projet de réfection et l'obstruction du conseil de l'entreprise générale, j'ai d'autorité proposé aux parties de travailler seul avec le Maître d'œuvre, une semaine complète, puis soumis au contradictoire le projet.

Il était indispensable que je procède de cette façon car il était impératif que le chiffrage des réfections me permette de le décomposer en fonction des éléments de responsabilité.

Il faut préciser que pour cette opération immobilière de 51 725 326 Francs, le coût des travaux de remise en état a représenté 95 % du prix de la construction et 20 ans après ma nomination, j'ai reçu l'appel téléphonique d'un magistrat qui me connaissait :

Monsieur LOURDEAU, je rédige une décision dans votre affaire.

L'entreprise générale exerce un recours contre ses sous-traitants, heureusement qu'il y a l'obligation de résultat.

Par bonheur la copropriété avait été indemnisée après le dépôt de mon rapport par l'assureur Dommages-Ouvrage sachant que l'expertise avait duré 6 ans.

##### **3.1.2/ le maître d'œuvre et/ou les entreprises à l'origine du dommage**

Il est, à de rares exceptions près, impossible d'obtenir l'évaluation du coût des dommages par les auteurs, mais des propositions même biaisées ou incomplètes permettent à l'expert de justice d'avancer dans sa mission.

##### **3.1.3/ le maître d'œuvre et/ou les entreprises choisies par les assureurs**

Souvent en retrait et observateurs critiques, ils vont émettre des observations tendant à réduire les prétentions du demandeur, observations qui s'avèrent parfois pertinentes et aident l'expert de Justice à rendre un avis équilibré, pouvant lorsque c'est nécessaire faire intervenir un économiste pour réviser les devis proposés.

##### **3.1.4/ un sapiteur économiste**

Dans certaines situations, en l'absence de devis, l'expert de Justice peut s'adjoindre un sapiteur avec l'accord des parties pour, lorsque l'évaluation du dommage ne requiert pas un travail de conception particulier, verser au débat un coût qui sera discuté sachant que son avis étayé et répondant aux observations des parties permettra la conciliation dans la majorité des dossiers et pour le reste, rendra service au Juge pour appliquer la Loi et rendre sa décision.

#### **3.2/ Les pertes, troubles de jouissance, dommages immatériels**

**Quels éléments retenir?**

**Comment les caractériser ?**

**Quelle compétence du technicien spécialiste de la construction?**

**Fait-on appel à un sapiteur ?**

Il appartient aux parties aidées de leur conseils de faire valoir l'indemnisation du dommage pour ces chefs de réclamation.

Dans les cas complexes avec d'importants préjudices économiques ou des atteintes cororelles, blessures, santé, l'expert de Justice technicien de la construction ne saurait être compétent. Si le Juge a pu appréhender la question à l'audience de référé, il va désigner un ou plusieurs co-experts intervenant chacun dans leur spécialité et en leur absence l'expert désigné s'adjoindra les sapiteurs compétents dans le respect du Code de Procédure Civile.

### **3.3/ Quel est le rôle de l'Expert dans l'appréciation du juste coût ?**

#### **3.3.1/ Concernant la réparation du dommage.**

L'expert de Justice, utilisant ses compétences d'Architecte, de Maître d'œuvre dans l'appréciation du coût des travaux est à même de constater l'adaptation du coût proposé aux remises en état à entreprendre et aux conditions d'exécution particulières requises pour leur mise en œuvre.

Si le coût est contesté, il lui appartient de valider ou de refuser la contestation en motivant son avis.

Il arrive souvent que dans certains dossiers des devis n'aient pu être obtenus,

- difficultés pour trouver des entreprises acceptant de chiffrer des travaux concernant un ouvrage défectueux, sachant qu'elles n'ont pratiquement pas de chance de faire le chantier,

- en l'absence d'une définition précise des travaux à effectuer faute de Maîtrise d'œuvre, les propositions de travaux sont inadaptées.

Passant outre le fait que la mission demande une évaluation fondée sur les devis produits par les parties, il m'arrive régulièrement de chiffrer les travaux comme je le pratique dans mon travail d'Architecte, mais, comme je ne suis pas le Maître d'œuvre, je présente le résultat non détaillé de ce chiffrage comme l'évaluation d'une indemnité que je sou mets à la critique des parties qui sont libres de l'accepter ou de faire une contre proposition et je sais avoir ainsi répondu à ma mission même si l'on peut considérer que j'en ai enfreint la lettre, l'important étant selon moi d'en respecter le fond.

#### **3.3.2/ Concernant les pertes, troubles de jouissance, dommages immatériels.**

L'expert de Justice donnera les éléments de fait permettant d'évaluer cette partie du dommage,

- des dates d'indisponibilité en raison des désordres et des travaux de réfection,
- un ratio des surfaces ou locaux concernés permettant d'évaluer le trouble de jouissance,
- un avis sur les éléments comparatifs concernant la jouissance du bien ou le fonctionnement de l'activité,
- le coût d'un déménagement/garde-meubles, d'un relogement
- le trouble dans l'organisation de la vie familiale, heures perdues, déplacements supplémentaires, perte de la qualité de vie, etc...

## 4./ Qui va payer ?

### 4.1/ Quel rôle joue l'avis de l'Expert dans l'appréciation des responsabilités ?

#### la frontière entre la technique et le droit

#### la clarté de l'avis pour permettre le partage des responsabilités

Il faut s'en tenir aux faits mais, véliplanchiste de haut vol, les décrire à la lumière du droit. Montrer le rôle de chacun dans la survenue du dommage comme par exemple, la raison de l'absence d'un diagnostic, qui devait le solliciter, l'exécuter et le financer, éclairer la réalité d'une conception insuffisante, expliciter la différence entre une direction ou une coordination des travaux, ne pas confondre direction et surveillance de chantier, montrer comment l'entreprise générale a commandé les travaux de son marché à l'un de ses sous-traitants, mettre en lumière avec des faits précis une immixtion fautive du Maître de l'Ouvrage.

Dans le cas de dommages nombreux ou ayant des origines complexes, la proposition soumise aux parties de pourcentage de responsabilité par l'expert de Justice, oohhh!, je viens de plonger dans la mer du Droit, permet à tous d'y voir plus clair, aux parties de formuler des observations pertinentes ou non pouvant modifier l'avis de l'expert et au Juge, s'il le faut, ne pas les avaliser, puisqu'il n'est pas tenu par l'avis de l'expert.

## Conclusion

Bien que n'étant pas chasseur, mais en hommage à nos lointains ancêtres qui nous permettent aujourd'hui d'exister dans cette salle, je propose de considérer le dommage comme une proie que la victime estime être en droit de recevoir et que l'auteur de ce dommage n'est en général pas enclin à offrir, le chantier terminé, il espérait gardé son butin.

L'expert de Justice, Maître imprévu désigné pour tenter de régler la fin de la partie de chasse, va devoir définir tous les éléments pour que la répartition, pardon, la réparation soit faite en respectant les règles, permettant ainsi de trouver une solution apaisée par la conciliation ou à défaut la prononciation de la sentence qui tranchera le litige.