Image not found or type unknown

L'expertise judiciaire et l'avocat en droit immobilier

Conseils pratiques publié le **15/07/2019**, vu **1570 fois**, Auteur : Me Samuel CORNUT

Vous constatez des malfaçons à la suite à la construction de votre maison, d'un appartement ou de toute construction immobilière.

Il est nécessaire que vous preniez un avocat pour tenter un rapprochement à l'amiable avec l'entreprise ou les entreprises que vous estimez responsables des difficultés.

A défaut d'accord, il conviendra de saisir le Juge des référés pour que soit désigné un expert, de préférence dans le domaine de désagrément de votre construction.

Il convient de préciser quelques points essentiels dans cette procédure de désignation et d'expertise subséquente.

D'autant plus que le rapport de l'expert judiciaire est un acte, dans une très grande majorité des cas, qui est déterminant pour le juge dans son appréciation de votre dossier.

Le rapport d'expertise rendu par l'expert rend compte de la gravité de la situation, ainsi que de la responsabilité des diverses parties et propose une estimation du montant des préjudices subis.

Dans ce type de procédure, il est indispensable de procéder à un "appel en garantie" de l'assureur des entreprises responsables des préjudices pour que les assureurs prennent en charge les indemnisations prononcées par les tribunaux.

Les professionnels de la construction, qu'ils soient constructeurs ou promoteurs immobiliers, ont tout autant intérêt à solliciter une expertise judiciaire s'ils sont mis en cause dans une procédure visant leur responsabilité.

Il faut être particulièrement vigilant quant au choix de l'expert car il donne un avis technique et complexe, souvent écouté et suivi par les juges. Cet expert doit être inscrit sur une liste auprès de la Cour d'appel du lieu de l'expertise.

Le demandeur à l'expertise met ainsi toutes les parties qu'il juge nécessaire dans la cause afin qu'elles participent à l'expertise et qu'elle leur soit opposable.

Si une partie n'est pas partie à l'expertise judiciaire, **le contradictoire** n'étant pas respectée puisqu'elle n'a pas la possibilité de se défendre ni de faire part de ses observations, il ne pourra pas lui être demandé une réparation du préjudice subi en se basant sur cette expertise.

Le juge, dans son **ordonnance de référé**, expose les circonstances qui la rendent nécessaire, nomme l'expert, énonce ses chefs de mission et impartit le délai dans lequel l'expert devra donner son avis.

Le technicien, investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui a été confiée avec conscience, objectivité et impartialité.

Il doit donner son avis sur les points pour l'examen desquels il a été commis et il ne peut répondre à d'autres questions sauf accord écrit des parties.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’expert doit commencer les opérations d’expertise dès qu’il est averti que les parties ayant demandé l’expertise ont consigné la provision mise à leur charge.

Il convoque alors l’ensemble des parties sur les lieux du sinistre ainsi que leur avocat.

Lors de la réunion d’expertise, l’expert judiciaire, après avoir fait un tour de table pour connaitre les parties et leur conseil, commence par donner les informations sur l’affaire qui lui ont été transmises par le juge lors de sa nomination.

Ce rappel des faits de l’ordonnance permet d’être certain que tous ont connaissance de la situation.

Il rappelle alors sa mission, inscrite dans l’ordonnance, et pose les questions qui sont susceptibles de l’éclairer sur les faits qui ont conduit à la situation actuelle.

La seconde partie de cette première expertise consiste en la constatation des dommages et fait des constations sur les éventuelles causes du dommage tout en recueillant les observations orales des parties.

Enfin, il expose la suite de l’expertise. Une seule réunion d’expertise peut suffire dans certains cas, dans d’autres, plusieurs sont nécessaires compte tenu de la complexité des difficultés, malfaçons, responsabilités, etc.

Il fixe aussi le calendrier de l’expertise c'est-à-dire l’envoi des notes aux parties, la réception des dires, et le dépôt du rapport définitif.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il peut aussi demander communication aux parties de tous les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission, qui doivent être remis sans délai.

Les parties ont le droit d'adresser leurs observations à l'expert, via des « dires à expert », qui devront impérativement être prises en compte par ce dernier. Ces dires devront être joints à l'avis de l'expert si les parties le demandent.

En outre, lorsque l'expert a fixé aux parties un délai pour formuler leurs observations ou réclamations, il n'est pas tenu de prendre en compte celles qui auraient été faites après l'expiration de ce délai.

A l'issue de ses opérations l'expert judiciaire donnera son avis sur les différents points de sa mission dans un rapport d'expertise, c'est-à-dire au terme d'un document écrit contenant les réponses de l'expert.

Après dépôt du rapport par l'expert, les parties ne peuvent plus lui faire part de leurs observations ni contester son avis. Elles pourront toujours critiques les conclusions de l'expert devant la juridiction saisie.

Les conclusions de l'expertise judiciaires ne s'imposent pas aux juges qui restent libres.

Mais encore une fois, bien que le juge ne soit pas lié par le rapport d'expertise, il le respectera le plus souvent.

Raison pour laquelle, dans la construction et l'immobilier qui sont des matières techniques et complexes, il est essentiel de se faire représenter par un **avocat** lors de la procédure d'expertise pour définir votre stratégie et vous assister dans chaque étape de l'expertise, tout autant en amont

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

qu’en aval de celle-ci.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Maître Samuel CORNUT
Avocat
Email : contact@strateg-avocats.com
Site internet : https://www.strateg-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés