

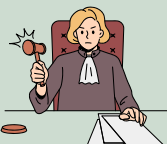


L'expertise judiciaire dans le domaine de la construction



Le recours à une expertise judiciaire dans le domaine de la construction est un outil précieux quand il n'est pas indispensable pour évaluer des problèmes techniques, résoudre amiablement des conflits ou obtenir gain de cause devant un tribunal.

L'expertise judiciaire permet au juge d'avoir des réponses à des questions de fait dont la résolution dépasse ses compétences personnelles et professionnelles.



La décision du juge expose les circonstances qui rendent la mesure nécessaire et désigne le ou les experts en charge de son exécution. Elle énonce les chefs de la mission de l'expert judiciaire. Ce point est essentiel car l'expert ne peut répondre à d'autres questions (exclusivement factuelles) que celles posées par le juge sauf accord écrit des parties.



Il faut donc veiller à ce que la mission soit énoncée de façon claire, précise et détaillée et qu'elle soit adaptée à l'objet du litige.



C'est le rôle de l'avocat dont le concours est obligatoire pour demander au juge judiciaire une mesure d'expertise s'agissant d'une demande d'un montant indéterminé.

L'expertise judiciaire peut-être demandée dans le cadre d'un procès ou avant tout procès dans le cadre de ce que l'on nomme « **un référé-expertise** ».



Une expertise ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver.

Le juge rend sa décision.

Il ordonne au demandeur de consigner une somme d'argent qui garantira le paiement de l'expert.

L'expert indique au juge s'il accepte sa mission.

En cas de refus, le juge désigne un autre expert.

L'expert convoque les parties à l'adresse (ou à proximité) du bien concerné pour une première réunion d'expertise.

Les parties peuvent être accompagnées de leurs avocats et/ou experts techniques.



- L'expert va donner aux parties lecture de la mission qu'il va exécuter point par point.
- Il va entendre les parties et toute personne qui a des informations utiles à l'accomplissement de sa mission.
- L'expert va demander la communication des pièces dont il a besoin.
- L'expert va ensuite **examiner en présence des parties** l'immeuble objet de l'expertise judiciaire. Il prendra des notes et réalisera des photos pour documenter son rapport.



L'expert peut avoir à réaliser des sondages destructifs pour rechercher les causes des désordres allégués par le demandeur lequel devra donner son accord. Il peut être matériellement assisté d'une entreprise qualifiée (au frais du demandeur ce qui suppose là aussi son accord).

A la fin de la réunion, l'expert judiciaire - qui n'est pas tenu d'exprimer à ce stade un avis - peut décider de la nécessité d'organiser une ou plusieurs réunions d'expertise complémentaires. Il devra aviser les parties du coût prévisible de ses opérations ainsi que leur durée.



L'expert peut solliciter le concours d'un autre expert d'une autre spécialité que la sienne lorsqu'il est confronté à une question technique hors de son champ de compétence. Lorsqu'il est confronté à une difficulté l'expert judiciaire doit en référer au juge chargé de contrôler ses opérations. Les parties ont cette même prérogative.



Tout au long des opérations d'expertise, les parties (par l'intermédiaire de leurs avocats quand elles en ont) peuvent communiquer par écrit avec l'expert judiciaire et lui adresser des documents.



L'expert doit de manière constante veiller à ce que chaque partie dispose des mêmes informations : c'est **le principe du contradictoire**.

Avant de remettre son rapport au juge qui l'a nommé, l'expert judiciaire peut adresser aux parties **un pré-rapport** en leur laissant un délai suffisant pour lui adresser leurs observations. C'est une simple faculté sauf si le juge le prévoit expressément dans la mission donnée à l'expert.



Les parties - le cas échéant par l'intermédiaire des avocats - adressent leurs observations à l'expert judiciaire. En toutes circonstances, l'expert doit y répondre sauf à estimer l'avoir déjà fait.

Enfin, l'expert judiciaire adresse son rapport définitif à toutes les parties et le remet au juge qui l'a nommé.



Le rapport remis au juge est accompagné de la demande de rémunération de l'expert. L'expert judiciaire adresse à chaque partie un exemplaire de sa demande.



Les parties disposent de 15 jours à compter de sa réception pour adresser à l'expert et au juge leurs éventuelles observations écrites.

Passé ce délai, le juge fixe la rémunération de l'expert et lui remet un titre exécutoire lui permettant de la recouvrer.



Ce titre est notifié aux parties qui disposent d'un délai d'un mois pour le contester devant la Cour d'appel.



Le technicien commis par le juge doit accomplir sa mission avec diligence, objectivité et impartialité.

À défaut, il risque la récusation. Son rapport, s'il est déposé, peut également encourir la nullité.



Combien de temps durent les opérations d'expertise ?

Le juge précise dans sa décision le délai dans lequel la mesure devra être exécutée.

L'expert a toujours la faculté de demander au juge de proroger ce délai. En pratique c'est très fréquent.

Les expertises judiciaires en construction sont longues (avec un délai "standard" de deux ans). Leur durée dépend bien évidemment du nom et de l'importance des non-conformités et vices de constructions dénoncés par le demandeur, du nombre de parties (constructeurs, assureurs, etc.) et de la nature des investigations à entreprendre. Parfois l'examen de l'ouvrage impose de saisir le juge d'une demande complémentaire d'expertise ou d'une demande d'extension de la mesure d'instruction à de nouvelles parties (dont on découvre qu'elles ont été possiblement défaillantes).



Plus l'expertise est longue et complexe, plus elle est coûteuse.



La souscription (avant sinistre) d'une garantie protection juridique peut permettre une prise en charge partielle ou totale des frais d'expertise.



- L'assurance ne couvre que les litiges liés aux événements garantis dans le contrat. Les sinistres afférents à des constructions nouvelles sont généralement exclus.
- La protection juridique couvre les frais de justice avec une prise en charge plafonnée. Le montant varie selon les garanties souscrites et le contrat.

Et après



- Soit l'expertise judiciaire a été ordonnée "avant-dire-droit" et le procès reprend son cours normal.
- Soit l'expertise a été ordonnée avant tout procès et il appartient alors au demandeur à l'expertise de décider s'il est ou non fondé à agir en justice. S'il gagne son procès, le demandeur peut obtenir du juge que les frais d'expertise soient mis à la charge de la partie perdante.



Vocabulaire



Il est toujours possible de recourir à un règlement amiable du litige.

Les observations adressées par les parties à l'expert sont appelées "dires".

Les écrits adressés par l'expert aux parties sont appelés "notes aux parties".



Jean-Marie LEROUX-QUÉTEL

Avocat associé au Barreau de Caen

BLP AVOCATS

Docteur en droit

Spécialiste en droit immobilier

