

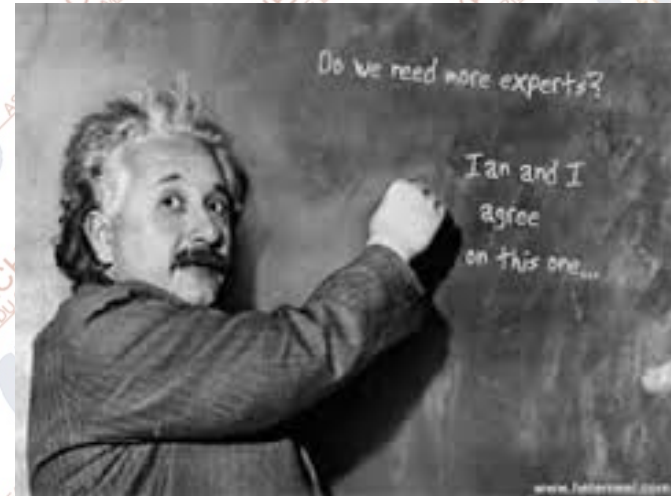
Les différentes facettes de l'expertise

1) Définition du terme : « expert ».

- Définition Larousse :
- *Personne dont la profession consiste*
- *à évaluer la valeur de quelque chose, le montant de dégâts, ect...*

- Définition Wikipedia:

- *L'expert n'est pas simplement celui qui sait, sur un champ délimité de savoir. Son expérience reconnue lui permet d'apporter une réponse argumentée à une demande d'[expertise](#). Il faut le différencier du [savant](#) et aussi du [spécialiste](#)*



• 2) Définition du terme : « expertise ».

- L'expertise est un dispositif d'aide à la décision, par la [recherche](#) des faits techniques ou scientifiques, dans des affaires où le décideur se confronte à des questions hors de sa portée directe.

- L'expertise requiert la conjonction de trois éléments :

- A) une mission diligentée,
- B) la réalisation de celle-ci
- C) un rapport.

- Par ailleurs, l'avis d'un [expert](#) peut être demandé en la forme d'une [consultation](#).

3) Qualités d'un expert

- On attend généralement d'un expert plusieurs qualités, à savoir :
 - A) Posséder une connaissance qui ne soit pas surpassée par celle du savant.
 - B) Avoir la capacité du fait de son expérience et d'une intégration de savoirs variés, d'exprimer des jugements pertinents (sagacité).
 - C) Se révéler apte à communiquer et à participer à des débats ouverts avec des décideurs et des non-experts.
 - D) Honnêteté, indépendance et compétence.

Les types de missions d'Expert-Architecte

	Mission de conseil technique	Mission de conseil technique «	Mission d'expertise judiciaire
Mission de constat	<ul style="list-style-type: none"> -Etats des lieux « locatifs ». -Etats des lieux « constructifs ». -Etats d'avancement -Mesurages et relevés 	<ul style="list-style-type: none"> -Etats des lieux d'un bien pour plusieurs parties et transaction. -Etats des lieux avant/après travaux +sieurs parties. Constat de dommage pour +sieurs parties. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Selon mission confiée par le tribunal. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>
Mission d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> -Evaluation d'immeuble. -Reprise de mitoyenneté. -Evaluation des désordres dans un immeuble. -Evaluation après sinistre 	<ul style="list-style-type: none"> -Evaluation de valeurs de vente, d'achat, de travaux, de loyers pour +sieurs parties. -Etat de perte. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Selon mission confiée par le tribunal. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>
Mission en pathologie	<ul style="list-style-type: none"> -Mission de conseil technique dans un contexte litigieux. -Mission de conseil technique dans le cadre d'une construction. 	<ul style="list-style-type: none"> -Examen de conseil technique dans un contexte litigieux pour +sieurs parties avec tentative de transaction entre parties. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Selon mission confiée par le tribunal. <p style="text-align: center;">(contradictoire)</p>

LES MISSIONS DE CONSTAT

figurer une situation à un moment donné, en prévision d'événements qui peuvent en modifier l'aspect.

- On « *photographie* » en quelque sorte le bien donné.

Ces missions requièrent

- de bonnes qualités d'observation,
- l'application d'une méthodologie
- et une syntaxe permettant de tout dire précisément, mais en peu de mots ...

- contradictoire,
- Le procès-verbal doit être signé par les parties et leur expert
- On distingue les états des lieux dits « *locatifs* » et les états des lieux dits « *constructifs* ».
- les bonnes questions à se poser, soit :
- Savoir pour quelle partie l'on intervient ?
- Le cas échéant, quels sont les autres intervenants ?
- Y-a-t-il un litige ou est-il pendant ?
- Quel est le but du constat ?
- Que nous demande-t-on, à quoi va servir le constat ?
- A qui est destiné le constat ?
- De bonnes connaissances techniques sont également indispensables à l'établissement du rapport.
-

- Un procès-verbal sera dressé et signé par toutes les parties.
- Dans certains cas, le rapport n'a d'autre but immédiat que de lancer les débats entre parties.
- La méthodologie et la description des ouvrages varieront donc en fonction de la destination du rapport.
- L'expert devra également être attentif à l'enjeu du litige.
- Un bon rapport reprendra généralement les éléments suivants :

- **Informations relatives au dossier.**

- Date de visite
- N/référence
- Concerne
- Adresse du bien
- Demandeur
- Adresse du demandeur

- **Un préambule :**

- Qui reprend généralement les déclarations de votre mandante, voire l'historique du dossier.

- **Vos Constatations:**

- Relevé des manquements, malfaçons...
- Le tout faisant un maximum référence aux normes et agrémenté de photos, voire de détails techniques. (en fonction de l'enjeu du litige)

- **Conclusions :**

- Dans la mesure du possible, les conclusions reprendront un récapitulatif des dommages chiffrés, ce afin de circonscire l'ampleur du litige.

- **Date et signature**

• On distingue divers constats.

• **1. Les états des lieux dits « locatifs »**

- Permet de dresser la liste des dégâts locatifs
- Nécessité d'avoir un état des lieux d'entrée
- Bonne méthodologie.
- Sols, murs, plafond, fenêtre, porte.
- Si nécessaire un croquis des lieux.



• **2. Les états des lieux dits « constructifs ».**

- Méthode semblable.

Objet différent.

- Se réalise au préalable de travaux (transformation, démolition...)
- Nécessite contrairement à l'état des lieux locatifs, des connaissances approfondies en construction.
- Vous verrez l'importance d'être précis.

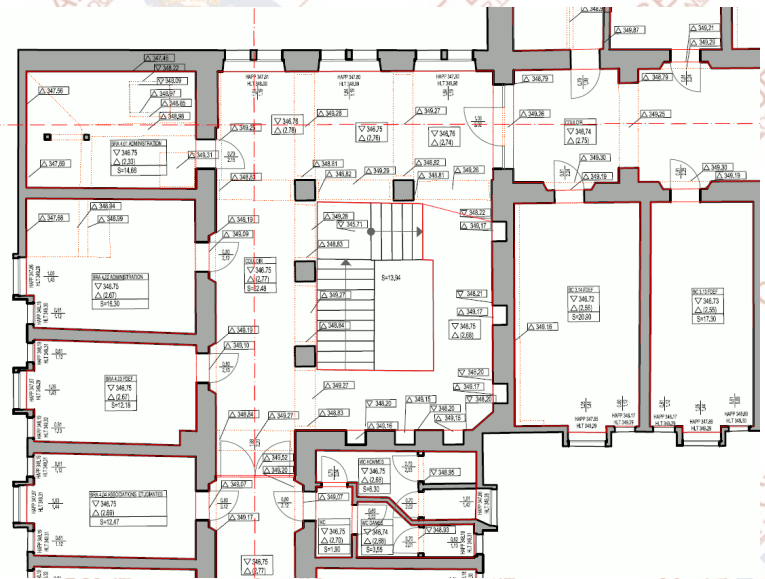


- 3. Etats d'avancement

- Consiste à dresser un relevé précis des ouvrages (en cas de défaillance d'une des parties).
- Dresser les comptes entre parties. (Doit être contradictoire)

- 4. Mesurages et relevé

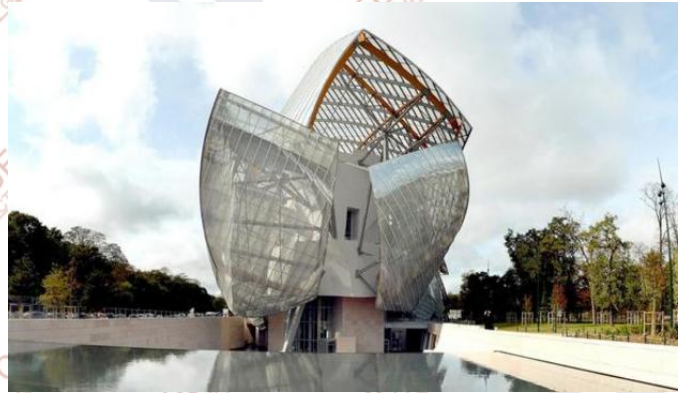
- Levé d'immeuble, de terrain...



LES MISSIONS D'ÉVALUATION

- Principalement des missions d'estimations précises se basant sur des méthodes de calculs tels que m2, m3. par comparaison...

- 1 Evaluation d'immeubles
- Différentes valeurs à maîtriser
- Valeur de reconstruction à neuf.
- Valeur Vénale de gré à gré
- Valeur en vente forcée



- 2 Reprise de mitoyenneté.
- Mission généralement confiée à des géomètres.
- Connaissance des méthodes de calculs et des barèmes.



- 3 Evaluation de désordre dans un immeuble
- Il s'agira d'estimation de désordres consécutifs généralement à un sinistre.
- le coût d'une remise en état dans le pristin état du bien et, si nécessaire,
- estimer le trouble de jouissance subi par le propriétaire.

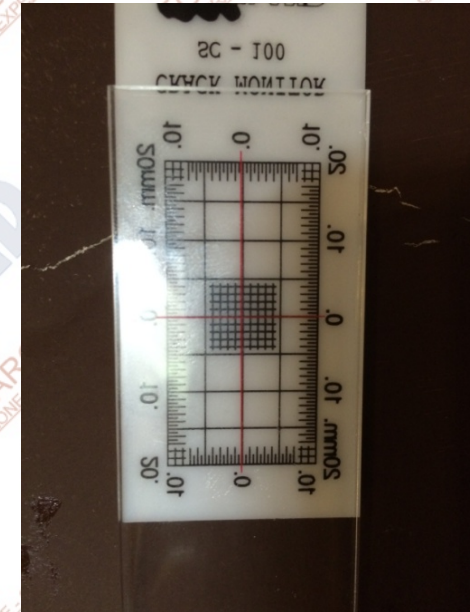


- 4 Evaluation après sinistre
- missions généralement confiées à des experts de compagnies d'assurances, qu'il s'agisse de dégât des eaux, d'incendie
- ou autre phénomène naturel ou accidentel.
- Même méthode d'appréciation que pour toute évaluation



MISSION DE CONSEIL TECHNIQUE EN PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

- A) Mission de conseil technique dans un contexte litigieux
- L'expertise consiste généralement en une assistance technique poussée
- Cette assistance peut concerner la détermination des causes d'un désordre, les moyens, le coût et la durée pour y remédier
- Dans le cas où il y a un auteur de projet, l'expert veillera à ne pas s'immiscer dans sa mission sans son accord préalable



- B) Mission de conseil technique dans le cadre d'une construction.
- Les demandeurs sont de plusieurs types.
- les maîtres de l'ouvrages, les entrepreneurs,
- les promoteurs, les acquéreurs, les auteurs de projet, les bureaux d'études...
- les demandes sont souvent liées à un problème technique
- et une perte de confiance d'une des parties.

CONCLUSIONS

- Expert, une activité connexe et annexe au métier d'architecte :
-
- Toutes ces missions sont d'ordre technique et peuvent être complémentaires à la profession d'architectes.
-
- Elles peuvent avoir un caractère préventif, l'avis technique permettant alors de prendre les bonnes décisions (Par exemple, l'anamnèse d'un projet ou d'un immeuble en vue d'un achat), ou encore d'éviter les conflits qui pourraient surgir ultérieurement, tels les états des lieux avant travaux ou en matière de locative.
-
- Elles peuvent porter sur l'évaluation d'ouvrages (en vue d'achat ou d'adjudication de travaux ou de remèdes en vue de remise en état d'ouvrages, réhabilitation ou suite à des malfaçons ou à un sinistres).
-
- Elles ont souvent pour objet la résolution de conflits en cours ou après travaux (problèmes de chantier, relations entre les intervenants, ou apparition de désordres après travaux).
-
- Elles peuvent également être diligentées par le tribunal (expertise judiciaire).
-
- Vous l'aurez compris, le domaine est vaste et offre pas mal de débouchés.