

La galère des travaux : comment s'en prémunir en 3 étapes ?

63% des propriétaires* annonçaient avoir un projet de rénovation pour 2023. De nombreuses aides et dispositifs sont mis en place pour accompagner ces travaux ; MaPrimeRénov' vient justement d'augmenter ses montants jusqu'à 70 000 euros. Et pourtant, on dénombre encore 5 millions de logements mal isolés*, 3 millions de logements vacants, 500 000 logements* très énergivores susceptibles de quitter le marché locatif d'ici à quatre ans (logements classés G+ interdits à la location depuis 2023, G le seront en 2025 et F en 2028).

Parmi les freins avancés par les français qui ne rénovent pas (en dehors de l'aspect financier) : l'enfer des travaux. Délais à rallonge, surcoûts imprévus, dégradations collatérales au chantier, malfaçons à la livraison, arnaques, certains préfèrent ne pas engager de travaux de peur des mauvaises surprises.

Pour sécuriser son chantier ou se protéger de toute accusation infondée, les commissaires de justice accompagnent quotidiennement les maîtres d'ouvrages. Alors comment éviter la galère des travaux ? Les conseils en trois étapes de la Chambre nationale des commissaires de justice à découvrir ci-après.

(*sources Insee / Fnaim / Se Loger)

Avant, pendant ou après les travaux, un chantier de rénovation est source de stress, d'investissement financier conséquent et peut être à l'origine de litiges. Établir un constat avec un commissaire de justice (3 700 Officiers publics et ministériels répartis sur tout le territoire) permet de sécuriser les droits de chaque partie : le maître d'ouvrage (le propriétaire), l'entreprise en charge des travaux, l'architecte ou le riverain.

1. Avant les travaux : se prémunir de tout risque de litige suite au chantier

Avant que l'entreprise ne débute son chantier, le propriétaire peut **contacter un commissaire de justice pour faire établir un constat avant travaux** (pièces voisines aux travaux, structure, éléments mitoyens) mais aussi des parties communes où vont passer les machines, de la voirie, des murs des immeubles ou maisons alentours, l'état des trottoirs, etc). Ce constat à but préventif **permet au propriétaire de se dégager de toute responsabilité** si, une fois le chantier terminé, il se voit accusé d'avoir créé des dommages collatéraux (fissures sur les immeubles voisins, voie endommagée, etc.).

Ce constat devrait être quasiment systématique. En effet, il est fréquent qu'une fois les travaux terminés des voisins ou riverains, malintentionnés ou simplement plus alertes sur l'état de leurs biens du fait des récents travaux, accusent le chantier d'avoir engendré des dommages.

Or, sans constat avant travaux, le propriétaire (ou l'entreprise qui est intervenue) n'ayant aucun moyen de **prouver qu'il n'en est pas responsable et que les dommages étaient présents avant son intervention** peut se retrouver contraint de réparer, mobilisant ainsi des moyens financiers importants qui n'étaient pas prévus. Il peut également être assigné en justice par ces tiers et, sans constat avant travaux, il sera difficile de se dégager de toute responsabilité.

Ce constat préalable va également servir à **protéger le propriétaire en cas de dégradations** chez lui occasionnées par le chantier. Si par exemple l'entreprise en charge de la rénovation abîme les peintures ou sols au moment des travaux, il sera ainsi possible et aisé d'**attester de l'état initial du logement avant l'intervention pour obtenir réparation des dommages par le professionnel.**

2. Pendant les travaux : constater une situation imprévue

Reposant sur le même principe, figer la preuve d'une situation à un moment donné, le constat peut être sollicité pendant les travaux dans différents cas de figure :

Prouver le retard du chantier :

Fréquents dans le BTP et d'autant plus si différents corps d'état interviennent successivement, le retard sur le chantier peut engendrer des conséquences financières importantes. Par exemple, impossibilité de louer le logement, d'utiliser son espace de travail, de poursuivre son activité, etc.

Prouver une malfaçon, un vice-caché:

Une fois le chantier lancé, il n'est pas rare de découvrir des « imprévus » : matières dangereuses présentes dans les murs ou sous les revêtements, enfouissements clandestins, insectes xylophages, défaut de construction... Ces situations courantes vont engendrer des délais et des coûts supplémentaires de remise en état. Ici le constat par commissaire de justice permettra de **prouver la présence de ces « vice-cachés » antérieurs et d'aller chercher la responsabilité de leur auteur** (précédent propriétaire, précédent corps d'état sur le chantier, travaux antérieurs, etc.).

Prouver l'abandon du chantier

Que l'entrepreneur se trouve sur un autre chantier ou pire, qu'il ait déposé le bilan, le propriétaire va quant à lui se retrouver démuné face à l'abandon de ses travaux (et ses arrhes déjà versées). Le commissaire de justice va intervenir pour consigner précisément l'état du chantier : ce qui a été réalisé, ce qui est présent sur place, ce qui n'a pas encore été effectué. **Ce constat va apporter la preuve de l'abandon mais surtout donner une date précise à la cessation du chantier**, et ainsi permettre d'engager la responsabilité de l'entrepreneur défaillant et de son assureur, puis, de changer d'entrepreneur pour achever les travaux. **Et tout nouvel entrepreneur contacté exigera ce formalisme avant d'accepter de reprendre le chantier.**

3. Après les travaux : établir l'état des biens

À la fin des travaux, le commissaire de justice dresse plusieurs types de constat en fonction de la situation qui s'impose à lui :

un constat de réception des travaux

Lors de la visite de « réception de travaux », le propriétaire doit déterminer s'il refuse la réception de ses travaux (en cas d'inachèvement ou de non-conformité) ; s'il accepte la réception sans réserve ; s'il accepte la réception avec des réserves (s'il observe lors de cette visite des défauts ou imperfections sur l'ouvrage). Lors de cette visite il peut se faire accompagner par un **commissaire de justice qui le conseillera sur les éventuelles réserves à mentionner** et les consignera dans son constat.

un constat de levée des réserves

Si lors de la visite de réception de travaux une réserve a été faite, le commissaire de justice pourra intervenir une seconde fois pour dresser un **constat de levée de réserve** une fois que les points litigieux auront été réparés (finitions reprises, défauts réparés, etc.).

un constat de malfaçons

Immédiatement à l'issue des travaux ou, des mois plus tard, si le maître d'ouvrage identifie des malfaçons (défauts), il est important de les faire rapidement constater par un commissaire de justice. **Cela figurera la preuve pour que ce dernier puisse demander réparation mais, permettra également de la dater de façon précise.**

En effet, avec la longueur des procédures judiciaires, la preuve pourrait, soit disparaître avec le temps ; soit ne plus être recevable compte-tenu des différents délais qui empêchent d'exercer ensuite une action contre le responsable (ex. garantie décennale) ; soit être imputée par la partie adverse à la mauvaise utilisation par le propriétaire ou à l'usure de l'ouvrage.

Les constats par commissaire de justice : preuves irréfutables devant les tribunaux

Si le maître d'ouvrage souhaite obtenir réparation car ses travaux n'ont pas respecté le cahier des charges ou qu'il souhaite au contraire se défendre d'une accusation de dommage liée à son chantier, il lui faudra apporter la preuve de ce qu'il avance. **Que ce soit auprès de l'entrepreneur pour exiger les travaux, lors d'une médiation pour régler le litige à l'amiable ou devant un tribunal, le constat par commissaire de justice, officier public et ministériel, aura force probante.** Par ailleurs, les constats sont conservés durant 25 ans, cette précaution pouvant s'avérer précieuse...

De plus, cette preuve est facile à obtenir : les commissaires de justice sont **3700 répartis sur tout le territoire**. Ce qui leur permet de **se rendre sur les lieux en moins d'une heure** si nécessaire. Bien que le constat rédigé par un commissaire de justice implique une dépense supplémentaire, cette solution s'avère bien souvent être la plus efficace pour obtenir réparation. Et dans de nombreux cas, la dépense occasionnée est infime par rapport aux enjeux. Son coût est variable : les professionnels fixent librement les tarifs pour leurs constats et ces derniers varient en fonction des frais de déplacement (distance du chantier par rapport à l'étude) ; de l'étendue et la complexité de la mission et donc du temps passé sur place. Il est conseillé de demander un devis.

Pour trouver le commissaire de justice le plus proche :
commissaire-justice.fr

Chambre nationale des commissaires de justice :

Le 1^{er} juillet 2022, les huissiers de justice et les commissaires-priseurs judiciaires, professions anciennes d'officiers publics et ministériels, se sont réinventés pour devenir commissaires de justice sous l'égide d'une nouvelle gouvernance ordinaire commune. Établissement d'utilité publique et Ordre professionnel, la Chambre nationale des commissaires de justice est le seul organisme habilité à s'exprimer au nom de tous les commissaires de justice et à représenter officiellement l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics.

CONTACTS PRESSE

Véronique MARTIN

Tel : +33 (0)1 53 43 90 61

Port : +33 (0) 6 60 99 41 64

Mail : vmartin@arkanemedia.com

Raphaëlle DÉGATIER

Tel : +33 (0)1 53 43 90 20

Port : +33 (0)6 38 44 92 08

Mail : rdegatier@arkanemedia.com