

Constat amiable d'état des lieux avant travaux

Conseils et mode d'emploi

Le document ci-dessous est à remplir entre voisins mitoyens⁽¹⁾ ou dont les murs sont édifiés côte à côte avant tout travaux notamment d'amélioration, réparation, de réhabilitation susceptibles de porter atteinte à la structure d'une des deux constructions endommagées par le séisme.

Le constat permet d'établir l'état de chaque construction après le sinistre au 11 novembre 2019 et avant toute exécution des travaux et permettra de rechercher l'éventuelle responsabilité du maître de l'ouvrage (propriétaire) ayant causé des dégâts à l'immeuble voisin fragilisé dans sa structure tant par l'absence de disposition de renfort que par l'intensité des interventions de renfort notamment vibrations dues au matériel de dégagement, poids des engins, manutention et mise en place des matériaux. Ces dégâts peuvent être par exemple : l'apparition ou l'amplification de fissures, voire même l'affaissement ou l'effondrement partiel ou total de l'immeuble voisin. Le plus souvent ce sont les travaux de gros œuvre portant sur la structure du bâtiment qui peuvent occasionner ce type de dégât sur l'immeuble voisin.

Le maître de l'ouvrage (propriétaire) reste responsable avec la possibilité le cas échéant d'engager la responsabilité de l'entreprise qu'il a chargée d'exécuter les travaux dommageables.

Nous vous conseillons de l'établir en même temps pour les deux habitations concernées : la votre et celle de votre voisin mitoyen, il pourra donc servir aussi bien à l'un qu'à l'autre en cas de problème ultérieur.

Ce constat repose sur le(s) rapport(s) d'expert(s) et sur des photos que vous devrez prendre de votre bien immobilier avant tout début de travaux chez vous ou chez le voisin.

Montrez à votre voisin les photos que vous avez prises et permettez lui de constater par lui-même qu'elles correspondent bien à la réalité : si ces photos correspondent à des parties intérieures ou non visibles depuis l'extérieur de votre propriété, vous devrez donc l'autoriser à rentrer chez vous pour partager ce constat.

Une fois ce constat amiable rempli, daté et signé, vous devez le scanner et l'adresser par mail à toutes les parties signataires en joignant en pièces jointes les photos auxquelles il renvoie.

Les photos ainsi prises ne seront donc plus modifiables et seules celles-ci feront foi.

En cas de refus par votre voisin d'effectuer tout état des lieux, vous pouvez avoir recours à un huissier qui effectuera un constat mais uniquement sur votre propriété.

⁽¹⁾ Mur mitoyen : mur commun séparant deux propriétés. Chaque propriétaire ne peut donc disposer que de la moitié de l'épaisseur du mur.

Constat amiable d'état des lieux avant travaux

Savoir qui va réaliser ces travaux est important en matière d'assurance :

Au préalable n'oubliez pas :

- D'effectuer les démarches administratives auprès de la mairie (déclaration de travaux, permis de construire). Vous devrez indiquer la nature des travaux que vous allez réaliser. Le service de l'urbanisme de la Mairie en fonction de l'étendue et de l'importance des travaux vous délivrera une autorisation ou un permis. Des dispositions de sécurité publique vous seront imposées (échafaudage, entrave à la circulation, interdiction de stationner, passage piéton, ...)
- De souscrire une assurance "dommage ouvrage" dont le but est de couvrir les malfaçons dans la réalisation de vos propres travaux sur le gros œuvre.

- S'il s'agit d'une ou de plusieurs entreprises : leur(s) contrat(s) d'assurance de responsabilité civile professionnel(s) doit (doivent) normalement prendre en charge ce type de dommages causés : **la demande d'une attestation d'assurance à ce sujet est à notre avis une sécurité *indispensable* que nous vous conseillons de prendre *avec justificatif du paiement de la prime d'assurance correspondant à l'année de réalisation des travaux (année 2020 à ce jour)***

Si vous le souhaitez, vous pouvez convenir ensemble de faire signer ce constat amiable par les entreprises qui vont intervenir avant toute intervention de leur part.

Dans ce cas vous devrez également leur permettre (si elles le souhaitent) de constater l'état de vos habitations respectives et donc si nécessaire les laisser rentrer chez vous. Pour les convaincre de signer ce constat, vous pouvez leur indiquer que c'est aussi une sécurité pour elles, car elles pourront rejeter les demandes de mise en cause pour les dommages antérieurs à leur intervention sur la base de ce document.

Dans ce cas, nous vous conseillons de demander à ce que ce constat soit signé par l'entreprise si possible avant d'accepter le devis qu'elle vous propose. De même pour la fourniture de l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle pour les dommages causés aux voisins et au tiers suite à la réalisation de travaux.

- Si c'est le propriétaire qui envisage de réaliser lui-même ces travaux : *nous vous déconseillons formellement de réaliser vous-même les travaux de gros œuvre.*

Rappelons que le séisme est la résultante de mouvements de sol mettant à mal la résistance mécanique des structures des bâtiments.

La complexité des interventions à pratiquer pour remédier à ces défaillances, et les préconisations des rapports d'expertise, de structure, inciteront tout propriétaire même avisé à réaliser lui-même les travaux.

En outre, si le propriétaire est en principe assuré pour les dommages causés aux tiers (dont le voisin fait partie) par le contrat multirisque habitation de l'immeuble concerné, de nombreux contrats excluent de leur garantie responsabilité civile les dommages causés par les travaux de gros œuvre effectués par l'assuré et ses proches.

Constat amiable d'état des lieux avant travaux

Etant précisé que dans cette hypothèse vous serez considéré comme constructeur des ouvrages réalisés ou modifiés par vos travaux, notamment de gros œuvre, et vous serez personnellement tenu de la garantie décennale notamment dans l'hypothèse de la vente de votre bien immobilier.

Par ailleurs :

- Vous ne trouverez aucune compagnie d'assurance pour couvrir le risque dommages ouvrage (malfaçons que vous subiriez à titre personnel);
- En cas de vente de l'immeuble, le notaire chargé de la vente, -eu égard au séisme- vous demandera si vous avez subi des dégâts, et vous réclamera toute facture concernant les réparations, la garantie décennale des entreprises intervenantes étant transmise au nouveau propriétaire.

Le notaire vous demandera également l'assurance dommages ouvrage transmissible pour le temps qui en reste à courir. Vous serez en mal de produire cette assurance dommage pour le motif exposé précédemment.

Si, *malgré ces mises en garde*, en tant que propriétaire, vous envisagez d'effectuer des travaux de gros œuvre qui peuvent occasionner des dommages au(x) bâtiment(s) voisin(s), nous vous conseillons vivement de faire les vérifications suivantes avant de les entreprendre :

- Vérifiez que vous avez bien souscrit une assurance multirisque habitation pour l'immeuble dans lequel vous allez entreprendre ces travaux.
- Vérifiez que cette assurance n'ait pas été résiliée depuis le séisme.
- Puis lisez les exclusions se rapportant à la garantie responsabilité civile figurant aux conditions générales de votre contrat (vous pouvez également poser la question à votre assureur et lui demander une réponse écrite à ce sujet).

Si vous n'avez pas ou plus de contrat ou que cette exclusion y figure cela signifie que vous ne serez pas couvert par une assurance pour les dommages causés aux voisins. Vous lui devrez donc réparation sur vos deniers personnels !

=> N'entreprenez pas de travaux présentant un risque pour l'immeuble voisin si vous êtes dans ce cas !

=> Si votre voisin est dans cette situation et décide tout de même d'entreprendre lui-même les travaux essayez de l'en dissuader et en cas d'échec prévenez la mairie.

Constat amiable d'état des lieux avant travaux

	Propriétaire A	Propriétaire B	Entreprise en charge d'effectuer les travaux
Noms / Prénoms			
Adresses postales			
Adresses mail			
Rapport d'expertise (à mettre en pièce jointe dans le mail)	Réalisé par : Date :	Réalisé par : Date :	
Rapport bureau structure (à mettre en pièce jointe dans le mail)	Réalisé par : Date :	Réalisé par : Date :	
Nature des travaux Entrepris : (cochez les cases correspondant aux travaux réalisés dans l'immeuble concerné)	<i>Cochez les cases correspondant aux travaux que vous allez réaliser</i>		
- Destruction partielle ou totale			
- Travaux de maçonnerie sur la structure			
- Travaux sur la charpente			
- Travaux sur la couverture			
- Façades			
- Autres travaux			
- Autres travaux			

Constat amiable d'état des lieux avant travaux

Photos prises : Indiquez les numéros des photos ou les noms que vous leur avez donnés dans le tableau			
Façade (s) mitoyenne(s)	<i>Exemple JPEG 001 et 002</i>		
Mur mitoyen (pris de l'intérieur)			
Toiture			
Charpente			
Autres			
Autres			

Fait à

Le propriétaire A

Le propriétaire B

Entreprise en charge d'exécuter les travaux : (facultatif)

Nom :

Nom :

Nom :

Date :

Date :

Date :

Signature

Signature

Cachet et signature