

Publication légale

Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Travaux : dans quels cas réaliser un constat et pourquoi ?

Vous vous apprêtez à réaliser des travaux chez vous ? Vous souhaitez construire une maison neuve, rénover un logement ancien, étendre ou même démolir un bien immobilier ? Que vous réalisiez vous-même les travaux ou que vous les confiiez à un artisan ou une entreprise du bâtiment, le constat avant travaux – formalité non obligatoire, mais recommandée – vous sécurisera contre d'éventuelles plaintes portées par des tiers.




Qu'est-ce qu'un constat avant travaux ?

Traditionnellement quand on parle de constat avant travaux on fait référence au **constat d'état des lieux avant travaux**, par lequel le commissaire de justice dresse un état des lieux des constructions et ouvrages voisins au jour du démarrage du chantier.

Il recense ainsi **les anomalies éventuelles** (fissures, dégâts des eaux, peintures dégradées, fragilités structurelles, taux d'humidité...) et consigne **les détails de l'environnement dans son état existant**. Des photographies ou des vidéos peuvent également compléter ce descriptif.

Dans le cas d'un logement au sein d'un immeuble collectif, le commissaire de justice peut également se rendre dans les parties communes ou – avec leur accord – chez des voisins directs du chantier pour y enrichir le constat avant travaux. Si ces derniers refusent son intervention, l'officier ministériel constate ce refus. Si par la suite ce même voisin vous impute des dommages qui ne sont pas de votre fait, vous pourrez produire le document comme preuve de votre bonne foi.



A noter qu'on peut envisager un autre type de constat avant d'entreprendre des travaux : **le constat d'affichage** par lequel le commissaire de justice vient constater que vous avez affiché votre autorisation d'urbanisme (DP, permis de construire...) conformément aux règles légales que vous devez respecter au moment de construire, agrandir ou rénover votre maison et ou appartement.

Le constat avant travaux n'est **pas obligatoire** mais **fortement recommandé**. Selon la loi Béteille de 2010, il prévaut sur tout rapport d'expert dans le cadre d'une procédure juridique. Il est considéré comme une preuve irréfutable de l'état des lieux avant les travaux.

Qui peut le conseiller ?

Le constat avant travaux concilie l'ensemble des intérêts liés au chantier de travaux. Les voisins et riverains voient leurs intérêts pris en charge. En cas de dégradations, il sera facile de faire la comparaison avec l'état initial avant le début des travaux. Le constat peut donc être demandé ou conseillé par :

- **le responsable du chantier**, qui aura ainsi une preuve des dégradations antérieures au chantier qui ne pourront donc pas lui être imputées pour des réclamations ultérieures
- **les architectes** peuvent conseiller de réaliser un constat avant travaux si le chantier est important
- **le maître d'œuvre et les artisans** qui travaillent sur le chantier qui auront la garantie que leur responsabilité ne sera engagée que pour des dégradations effectivement liées au chantier

A noter que le constat avant travaux est un document irréfutable pour **les assurances** en cas de litige.

Dans quels cas recourir à un constat ?

- **le déménagement et transport de matériel de chantier dans les parties communes** : les dégradations des parties communes sont fréquentes pendant des travaux. Et cela peut compliquer les relations entre le responsable des travaux et le syndic ou la copropriété
- **des travaux sur la voie publique** : lors d'un chantier privé ou public entraînant une manipulation délicate d'engins et de matériels sur la zone. Il est possible d'effectuer un constat avant travaux des façades, de la voirie ou du mobilier urbain
- **des travaux sur un mur mitoyen** : si vous partagez un mur avec votre voisin, vous devez demander un constat des infrastructures et des édifices à proximité. Vous pouvez alors utiliser cette preuve pour dégager votre responsabilité en cas d'action en justice intentée par les voisins
- **la démolition d'un mur porteur** : le risque de générer des fissures chez les voisins directs existe il faut donc s'en prémunir.

Dans quels cas et face à quels types de litiges le constat vous prémunit ? Qui sont les personnes protégées ?

Dans le **cas de la construction d'une maison** : si vous mettez en péril les murs et bâtiments de vos voisins, vous devrez répondre des conséquences financières de ces dégâts. Mais la fragilité peut préexister. Le constat permet justement d'établir cette fragilité préexistante, pour vous dégager de votre responsabilité et vous économiser des coûts importants de réparation.

[Publication de la Chambre nationale des commissaires de justice](#)

Lors **de la rénovation de votre logement** : le passage des machines et le travail des artisans

peuvent provoquer des dommages dans les parties communes de la copropriété, sur l'espace public ou dans l'immeuble voisin. Là aussi, les constatations préalables effectuées sous forme d'état des lieux au démarrage du chantier protègent votre responsabilité.

Ainsi, en cas de recours d'un tiers en fin de chantier, **seuls les dommages que vous aurez vous-même causés sont à votre charge.**

Notez qu'en cas de **dommage causé par votre artisan ou entreprise**, vous disposez d'un recours contre ce professionnel pour vous faire rembourser les réparations.

Mais le constat peut également servir à vous protéger **en cas de dégradations chez vous à l'occasion du chantier**. Si votre artisan, par exemple, abîme vos peintures ou vos sols au moment d'effectuer sa prestation, vous pourrez attester de l'état initial de votre logement pour obtenir réparation des dommages auprès du professionnel.

Combien coûte le constat avant travaux ?

En tant que demandeur, c'est à vous de payer le recours au commissaire de justice.

Sachez que les études fixent librement [les tarifs pour un constat avant travaux](#).

Il peut varier en fonction :

- **des frais de déplacement** : privilégiez une étude à proximité de votre domicile pour limiter les frais
- **de l'étendue et la complexité de la mission** : le nombre d'ouvrages avoisinants à constater, les difficultés d'accès, les spécificités techniques des bâtiments... autant de critères qui déterminent le temps passé à effectuer les constatations, et qui font varier les tarifs
- **de l'urgence** : l'étude peut facturer un prix plus élevé pour satisfaire vos exigences de délai.