

Les commissaires de justice alertent les pros du BTP sur les **constats sans valeur**

Application mobile, photo horodatée, constat en ligne, autant de promesses qui fleurissent sur la toile cherchant à séduire les professionnels du BTP... et qui les laissent cependant sans recours ni preuve tangible ou exploitable en cas de litige...

La Chambre nationale des commissaires de justice tire la sonnette d'alarme et tient à alerter le secteur de la construction, du bâtiment et des travaux publics sur la multiplication des illusions de constats travaux, n'ayant aucune valeur probante et susceptibles de causer d'importantes difficultés financières à l'ensemble du secteur du BTP, de l'artisan aux grandes entreprises des TP.

Une matérialisation de la preuve par officier public et ministériel. Le seul acte ayant une valeur probante solide

De par son statut d'Officier public et ministériel, **le commissaire de justice dresse des constats qui attestent de la réalité d'un fait, de façon neutre et impartiale, dans un acte authentique** qu'il est très difficile de remettre en cause au cours d'un procès.

Pour établir un constat, le commissaire de justice se déplace et procède à des constatations matérielles objectives. **Grâce à leur maillage territorial, les commissaires de justice (3700 sur tout le territoire) peuvent intervenir très rapidement, dans l'heure,** sur les lieux, avant que la preuve ne disparaisse. Une fois sur place, le commissaire de justice prend des photographies, filme la scène, éventuellement par drone, réalise des prélèvements et mesures... avant de consigner le tout de façon localisée, dimensionnée, précise et quantifiée de manière certaine et indiscutable dans son procès verbal.

« Le constat par commissaire de justice est l'acte le plus abouti pour matérialiser une preuve. Pour que ce constat soit valide, le commissaire de justice doit être présent sur les lieux. ce qui n'est donc possible avec l'utilisation d'applications mobiles ou de simples prises de photos par un ouvrier présent sur place par exemple » souligne Benoit Santoire, Président de la CNCJ.

La solidité de la preuve par constat du commissaire de justice permet de se prémunir d'un litige à naître, établissant la réalité d'une situation à un moment et en un lieu précis, coupant court à toute interprétation, supposition ou accusation non fondée. Elle permet souvent d'éviter une procédure judiciaire car la simple présence de **cette preuve permet de déboucher vers une médiation**. Enfin, si la procédure se poursuit jusqu'au procès, le constat constitue **l'un des modes de preuves les plus déterminants devant la justice** : la loi confère au constat par commissaire de justice une valeur probante forte et il comprend des mentions constituant un acte authentique.

Un large panel de constats pour protéger les acteurs du BTP

Il est vivement recommandé à tous les professionnels du BTP, quelle que soit la taille de leur entreprise, de faire appel aux constats par commissaire de justice afin de protéger leur activité, et ce, durant toutes les phases du chantier :

- **Le constat avant travaux**

Avant que l'entreprise ne débute son chantier, le commissaire de justice intervient pour constater l'état de la voirie, des murs des immeubles ou maisons voisines, l'état des trottoirs, barrières, etc. **Ce constat à but préventif permet à l'entrepreneur de se dégager de toute responsabilité** si, une fois le chantier terminé, il se retrouve accusé d'avoir créé des dommages collatéraux (fissures sur les immeubles voisins, voie endommagée, etc.).

« Ce constat devrait presque être systématique car bon nombre d'entreprises une fois leurs chantiers terminés se voient accusées de tous les dommages alentours. Or, n'ayant aucun moyen de prouver qu'elles n'en sont pas responsables et que les dommages étaient présents avant leur intervention, elles se retrouvent contraintes de réparer, mobilisant des moyens humains et financiers pour lesquels elles ne seront pas payées » précise **Maître Jean-Luc Bourdieu, commissaire de justice à Gien.**

- **Le constat durant le chantier**

→ **Pour prouver un retard** : Dans le BTP, les différents corps d'état interviennent successivement. Aussi, dès que l'un d'entre eux prend du retard, ce retard se répercute sur le chantier suivant et ainsi de suite. Afin de **ne pas être tenu pour responsable du retard à la livraison** (et par conséquent tenu de payer les pénalités), l'entreprise peut faire constater par commissaire de justice son impossibilité de travailler dans les temps, le chantier n'étant pas prêt.

« Par exemple, un peintre fera constater que le chantier n'étant ni hors d'eau ni hors d'air, il ne peut commencer son travail, et encore moins l'achever dans les temps. Du côté des grands acteurs du secteur ce constat est essentiel compte tenu des sommes engendrées. Un fournisseur d'énergie, par exemple, qui ne pourra pas exploiter des panneaux solaires (car l'entreprise en charge de la pose n'a pas tenu les délais) se prémunira de pénalités de l'ordre de 100 000 euros par semaine de retard » illustre Jean-Luc Bourdieu.

→ **Pour prouver une malfaçon, un vice-caché** : Une fois le chantier lancé, le professionnel n'est pas à l'abri de découvrir des « imprévus ». Il est possible de découvrir des matières dangereuses ou des enfouissements clandestins. Le ponçage peut révéler la présence d'insectes xylophages ou de salpêtre. 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 » et de dégager la responsabilité de l'entrepreneur.

« Cela prend également tout son sens lorsque l'on sait que la justice met des années à statuer. Par exemple, une entreprise chargée de creuser des tranchées pour faire passer la fibre tombe sur des lignes haute tension. En intervenant dans l'heure pour prouver que ces lignes auraient dû être enterrées à 80 cm et qu'elles ne le sont qu'à 40cm, le commissaire de justice dégage la responsabilité de l'entreprise ayant creusé, lui évitant non seulement les sommes colossales pour réparer mais aussi lui permettant de se protéger lors du futur procès grâce à un constat qui a établi la preuve à un moment précis, authentifiée par officier public et ministériel et qui sera indiscutable même 4 ans après devant le juge ».

- **Le constat lors de la remise des clés / fin chantier**

Permettant de figer une situation à un moment donnée, le constat par commissaire de justice protégera l'entreprise ayant réalisé et livré le chantier **en évitant que puissent lui être reprochés de futurs dommages** liés à l'usage et l'usure et non à son travail. L'ensemble des constats étant conservés durant 25 ans, cette précaution s'avère précieuse...

Bientôt un constat immersif à 360°...

Pour aller plus loin dans la précision de ces constats, avant, pendant et après travaux, la CNCJ annoncera, à l'ensemble de la profession lors de son Congrès national (les 8 et 9 décembre prochains à Paris), le lancement d'un nouvel outil : le constat immersif à 360°.

A partir d'une caméra, le commissaire de justice pourra réaliser une vidéo à 360° de l'objet de son constat (rue, façade, pièce...) dans sa globalité.

Ce constat immersif verra le jour courant 2023 et la profession sera formée à son utilisation.

Pour trouver le commissaire de justice le plus proche :
[commissaire-justice.fr](https://www.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.