

## ATELIER 2

Jeudi 25 Septembre 2014

# Demandes abusives en expertise de justice

*Dr Danièle Monestier-Carlus, Présidente, CNEM*  
[danielemonestier@wanadoo.fr](mailto:danielemonestier@wanadoo.fr)

## LISTE DES PARTICIPANTS

**Liliane BENTZIGER**, Biochimiste

**Mary-Hélène BERNARD**, Neuro-Chirurgien, expert Judiciaire, Cour d'Appel de REIMS

**Francis CARLUS**, Expert en justice

**Jean-Baptiste CESBRON**, Avocat, SCP Armandet

**Didier CHARLES**, Juriste, MACSF le sou médical

**Xavier KOEB**, architecte ETSB, expert judiciaire, Sentier de la Paillus 2

**Marion LIBERT**, Avocate, Cabinet Libert

**Roch MENES**, Médecin, expert judiciaire

**Nelly VILDE**, Magistrat honoraire

# ETUDE DE CAS

par Xavier Koeb, architecte ETSB, expert judiciaire.

Président honoraire de la Chambre d'experts SwissEngineering – Zürich & Lausanne  
Membre du comité scientifique de la revue EXPERTS - Paris

## Introduction

L'expertise judiciaire découle des conséquences de la procédure. Une procédure civile n'aboutit pas toujours à une demande d'expertise, mission particulière et plutôt laborieuse, l'expert désigné ne devant répondre qu'aux allégués dûment précisés par les avocats des parties et approuvés par le juge.

Dans le domaine de la construction, l'expertise de justice découle soit d'un problème de défaut ou d'exécution lacunaire, soit d'une question financière. Le cas de la facturation exagérée étant le plus répandu. Sans évoquer à ce stade le préjudice, la situation est favorable aux demandes abusives d'expertise.

## Quel est le juste prix des travaux de construction ?

En général toute construction repose, non seulement sur de solides fondations, mais sur un devis estimatif, un plan financier ou du moins un descriptif sérieux assortis des prix des diverses prestations des entreprises exécutantes.

Le Maître de l'Ouvrage (ci-après le M.O.) ou son représentant l'architecte ou l'entrepreneur général, examine les relevés, les acomptes, les bons de paiement et la facture finale. La construction n'étant pas une science exacte, les quantités ou les prix peuvent au cours du chantier varier légèrement. La plupart du temps il y a des explications et les parties se mettent d'accord sur un arrangement. Mais le M.O. peut aussi refuser une facture, estimer le coût total ou partiel exagéré et sans suite positive des exécutants, confier le litige à un avocat. Son but, non avoué, faire baisser la facture finale.

C'est ici que l'expert de justice est d'un grand secours. Face aux magistrats, il peut expliquer et justifier les prix. Ou le contraire. Les exécutants ayant aussi tendance à charger la facture finale. L'expert judiciaire au travers de sa longue pratique aura tôt fait de remarquer les demandes abusives ou les contestations exagérées.

## Exemple 1

Monsieur Ph.H. a fait construire une villa par une entreprise générale. Un descriptif complet justifie le prix détaillé de la construction. Dans le cas particulier, le descriptif, et donc le coût total, comportait une petite quantité estimative de roche dure dans le chapitre de l'excavation du terrain. Malgré plusieurs sondages préalables ne révélant pas de roche, lors de l'excavation, la pelleuse tombe sur une importante veine de roche dure. Un engin spécial (le marteau Montabert) doit être utilisé. Malheureusement le M.O. habitant Zürich ne constate pas lui-même cette difficulté et cet imprévu. La facture finale présente donc une plus-value importante, environ Fr. 20'000.- contestée par le M.O. L'avocat du M.O. dépose recours auprès du Tribunal de Vevey qui désigne un expert judiciaire. Ce dernier effectue un travail minutieux de vérification, mesures, examen des rapports de transport des gravats par camions, questionnement d'un géologue, des autorités communale, des voisins, etc. Il estime toutefois que les quantités facturées sont un peu exagérées et suggère un montant de Fr. 15'000.- Le M.O. refuse cette expertise et fait recours auprès de l'instance supérieure le Tribunal cantonal à Lausanne. Qui mandate un nouvel expert. Qui confirmera les conclusions du premier expert.

Ce cas de demande abusive est flagrant. Il faut préciser que le M.O. est un ancien chirurgien à la retraite, vivant seul et sans soucis financiers et que son passe-temps favoris est d'attaquer en justice ses voisins, la mairie, les entrepreneurs et quiconque en général n'est pas de son avis. Pour la petite histoire précisons que le Tribunal lui ayant donné tort, ce monsieur s'est retourné contre le premier expert, le soussigné, et l'a attaqué en justice lui réclamant des frais et des pertes pour Fr. 35'000.

L'expert de justice, bien qu'auxiliaire de celle-ci et dûment mandaté par un juge n'est pas à l'abri de quérulents relevant parfois plus de la paranoïa que de normales relations humaines.

### **La limite entre défaut mineur et tolérance de construction.**

Un bâtiment reste une construction soumise aux lois élémentaires de la physique. Il sera dès lors difficile de faire admettre à un particulier que ce qu'il prend pour une "fissure" au plafond, n'est en réalité que le joint de dilatation, bien naturel, entre la dalle béton et la paroi en aggloméré de bois.

Le Code suisse des obligations (C.O.) anticipe déjà la possibilité d'une exécution défectueuse dans son art. 366. Si en cours de travaux le M.O. ou son représentant (l'architecte) constate une exécution non-conforme ou contraire à la convention, il peut fixer un délai convenable à l'entrepreneur pour remédier à la situation. L'art 367 prévoit qu'à la livraison de l'ouvrage, le M.O. doit en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut et signaler les défauts s'il y a lieu. Chacune des parties a le droit de demander, à ses frais, que l'ouvrage soit examiné par des experts et qu'il soit dressé acte de leurs constatations.

Enfin l'art. 368 complète la procédure en précisant: " Lorsque l'ouvrage est si défectueux ou si peu conforme à la convention que le M.O. ne puisse en faire usage ou être équitablement contraint à l'accepter, le M.O. a le droit de le refuser, et, si l'entrepreneur est en faute, de demander des dommages-intérêts". Le préjudice est ici évident.

La norme SIA 118 (Société suisse des ingénieurs et des architectes) complète les dispositions légales par le formulaire standardisé de réception des travaux no. 1029. C'est un procès-verbal de vérification contradictoire. Il permet de dresser la liste des finitions et des défauts, et doit être daté, car il fixe le début des délais de garantie, mais surtout signé par les deux parties. Ce formulaire prévoit 3 cas de figure:

- a) aucun défaut.
- b) défauts mineurs.
- c) défauts majeurs.

Souvent le litige commence au stade de ce procès-verbal de réception, lorsqu'une des parties refuse de le signer, estimant qu'il est exagéré ou au contraire insuffisant. Il est généralement dressé par l'architecte ou l'ingénieur. En toute objectivité. Même si ces mandataires sont sous contrat avec le M.O. La date de réception des travaux est d'autant plus importante que la notion d'usure ou du moins d'utilisation de l'ouvrage commence à la date de remise de celui-ci au M.O. Une large jurisprudence, examinée lors des Journées du Droit de la Construction à l'Université de Fribourg, a été établie depuis des années sur cette date cruciale, s'agissant des finitions et des garanties.

Dans la pratique, afin de limiter au maximum les litiges, les architectes répertorient encore des situations entre les défauts et l'absence totale de défauts. Ce sont:

- d) les cas de bagatelles, petits désordres sans graves conséquences, marges de tolérance généralement admises dans la pratique. Absence effective de préjudice
- e) les cas où une intervention serait disproportionnée, mais que l'on tient à fixer par écrit pour mémoire et éventuellement suite utile

## Exemple 2

M. et Mme. A. R - Maîtres de l'Ouvrage, ont fait construire une villa d'architecte dans un joli village surplombant le lac Léman. Dès le début de la construction, le M.O. ayant beaucoup de temps libre, intervient sur le chantier, interpelle architectes, entrepreneurs, ouvriers, fournisseurs, etc. en critiquant leur façon de travailler. Alors qu'il est de fait comptable dans une grande administration et ne connaît rien à la construction. Pas moins de 67 lettres en 2 ans sont envoyées aux architectes. Les travaux et les finitions, bien sûr, sont contestés. Après les étapes préalables, le Tribunal de Nyon mandate l'expert soussigné pour établir une liste exhaustive, avec d'une part les défauts mineurs effectifs, retouches et remises en état à effectuer au titre des garanties de bonne exécution; et d'autre part les petits désordres d'origine peu vérifiable, cas de bagatelle et tolérances admises par les professions concernées. Pas moins de 55 points de litige ont été répertoriés par l'expert. Après examen minutieux, seuls 21 points relevaient de corrections à effectuer, de retouches de finition et autres défauts mineurs. Mais 34 points représentaient des demandes abusives. D'autant plus que quand l'expert a effectué sa mission, les propriétaires habitaient leur villa depuis plus de 3 ans (longueur des procédures judiciaires !). Il y avait donc forcément une part d'usure normale, et le préjudice relève de l'imaginaire.

Quelques exemples: un accroc à l'angle saillant d'un mur, une éraflure sur un cadre de porte, une tuile faïtière débordant de 4 mm. (!) l'alignement, des micro-fissures sur le crépi, invisibles à 3 m. sous éclairage normal, selon la norme, mais visibles à 50 cm. , etc. etc.

Nous avons affaire ici clairement à un autre type de quérulent qui passe son temps à rechercher les plus infimes petits défauts. Il mobilise pour cela une Cour de justice, un expert judiciaire, des architectes et des entrepreneurs qui n'ont pu être payés intégralement avant le verdict. Ce type de demande abusive est d'autant plus gênant que le M.O. est persuadé, il me l'a dit personnellement, que son bien immobilier, couvert de défauts, verra sa valeur vénale baisser fortement en cas de revente.

## Conclusions

La frontière entre le défaut mineur, mais défaut quand même, susceptible de correction, voir à la limite de dédommagement, et la tolérance de construction conduisant à une demande abusive en expertise, est ténue. Les avocats ont parfois tendance à encourager leur client à persévérer dans la demande, alors que les chances sont réellement faibles d'obtenir gain de cause. Les magistrats et les experts sont de plus en plus sollicités pour examiner des requêtes conduisant trop souvent à des constats de nullité.

Dans certains cas, comme ceux cités ci-dessus, la demande abusive relève plus de la médecine psychiatrique que d'une vision équitable des choses.

Xavier Koeb, *architecte et expert judiciaire*  
Maracon – Suisse  
9.9. 2014 (9'731 signes espaces compris y.c. intertitres)

## Contact :

**Xavier Koeb**  
Architecte dipl. ETSB  
Sentier de la Paillus 2  
1613 MARACON

**Expert judiciaire SE & csej**  
Président honoraire de la Chambre d'experts SE

Tél. : 00 41 (0) 21 907 70 85  
Courriel: xavier.koeb@bluewin.ch