

BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE, HABITAT INDIGNE, PATRIMOINE COMMUNAL

L'appui technique d'un architecte expert de justice auprès des communes



Dalle de balcon dégradée surplombant un espace accessible au public — risque avéré de chute de matériaux.

LE CABINET AELLEXPART

AELLEXPART est un cabinet d'expertise bâtiment indépendant, filiale du groupe Archi Dim, installé en Charente-Maritime sur deux sites : Saint-Augustin (siège social) et Pons. Le cabinet intervient auprès des particuliers, des professionnels et des collectivités territoriales sur l'ensemble du ressort de la Cour d'appel de Poitiers — Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vendée et Vienne.

Notre indépendance est totale : nous n'avons aucun lien avec les compagnies d'assurance ni avec les entreprises de travaux. La commune dispose ainsi d'un avis technique librement motivé, opposable et directement exploitable à l'appui d'un arrêté municipal.

GWENNAËLLE PROST, ARCHITECTE ET EXPERT DE JUSTICE

Architecte de formation, maître d'œuvre et économiste de la construction, je dirige le cabinet AELLEXPART. Cette double compétence — technique et économique — me permet non seulement de qualifier un désordre et d'en identifier l'origine, mais aussi d'en chiffrer la reprise et d'apprécier la proportionnalité des mesures prescrites.

Je suis inscrite sur la liste des experts près la Cour d'appel de Poitiers et j'interviens à ce titre dans les procédures ordonnées par le juge, comme dans le cadre d'expertises amiables commandées directement par les communes.

EXPERT DE JUSTICE

Liste des experts près la Cour d'appel de Poitiers

Rubrique C.02 – Constructions

Rubrique C.03 – Structures

Carte n° 585 – 25 février 2025

24 h

Visite sur site en urgence

8 jours

Remise du rapport

2 cabinets

Saint-Augustin et Pons

DANS QUELS CAS LA COMMUNE FAIT-ELLE APPEL À UN EXPERT ?

- **Sécurité des immeubles — bâti menaçant ruine.** Fissuration structurelle, gonflement ou dévers d'un mur, toiture ou plancher en cours d'effondrement, souche de cheminée instable, enduit ou pierres se détachant sur la voie publique. L'expertise se prononce séparément sur la réalité et sur l'imminence du danger, de façon à fonder l'arrêté de mise en sécurité urgent comme l'arrêté ordinaire (articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).
- **Habitat indigne et insalubrité.** Logement locatif dégradé, infiltrations généralisées, moisissures, absence de chauffage ou de ventilation, installation électrique dangereuse, escalier non conforme. Traités à part de l'appréciation de la solidité, ces désordres appuient, le cas échéant, une interdiction d'habiter et un relogement à la charge du propriétaire.
- **Patrimoine communal et litiges de travaux.** Écoles, salles des fêtes, églises, logements communaux : diagnostic de fissuration, désordres de couverture ou d'étanchéité, assistance à la réception d'ouvrage, contre-expertise face à un assureur ou à une entreprise, évaluation du coût des reprises.
- **Visite de contrôle après arrêté.** Vérification, à l'expiration du délai accordé, de la conformité des travaux de sécurisation prescrits — pièce nécessaire avant mainlevée de l'arrêté ou, à l'inverse, avant mise en œuvre de l'astreinte administrative.

LE DÉROULÉ DE LA MISSION

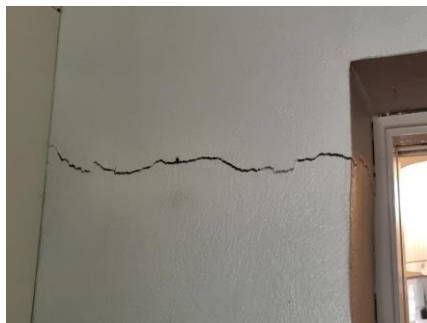
- **1. Visite des lieux.** Dans les 24 heures suivant la notification de l'ordonnance. Examen de l'état de la construction, relevé des désordres et prises de vues, les parties étant convoquées afin que le constat soit contradictoire.
- **2. Description des désordres et avis sur les risques.** Chaque désordre est décrit, localisé, photographié et rattaché à son origine ; avis motivé sur les risques pour la sécurité des occupants, du voisinage et des tiers, et sur la nécessité éventuelle d'une évacuation.
- **3. Danger imminent.** Dire s'il est imminent, en motivant cette appréciation — chef qui fonde l'arrêté de mise en sécurité urgent.
- **4. Mesures provisoires.** Mesures pour mettre fin temporairement au danger : périmètre de sécurité, interdiction d'accès, évacuation, étaieement, bâchage.
- **5. Danger réel mais non imminent.** Dire s'il l'est sans être imminent, en motivant cette appréciation — chef qui fonde l'arrêté de mise en sécurité ordinaire.
- **6. Mesures définitives.** Mesures pour mettre fin durablement au danger : reprise structurelle, mise hors d'eau et hors d'air, réhabilitation ou démolition, avec délais d'exécution.
- **7. Constat des mitoyens.** État des bâtiments contigus susceptibles d'être affectés, afin de prévenir tout litige lors des travaux.

Solidité d'abord — les conclusions portent sur la solidité de la construction ; les désordres d'une autre nature — électricité, ventilation, humidité, salubrité — sont renvoyés à un chapitre d'observations distinct, ce qui sécurise la motivation de l'arrêté.

EXTRAITS DE REPORTAGES PHOTOGRAPHIQUES RÉALISÉS EN MISSION



Fissure structurelle avec éclatement du parement



Fissuration traversante en partie courante de mur



Sous-face de dalle : corps creux à nu

NOS TARIFS

Forfaits nets, frais de déplacement et de dossier inclus. TVA au taux de 20 %.

Formule	Contenu de la mission	Montant HT	Montant TTC
Diagnostic simple	Un ouvrage ou un désordre identifié : mur, pignon, souche de cheminée, toiture. Visite sur site, relevé photographique, avis technique et note de synthèse. Convient également aux visites de contrôle des travaux prescrits par un arrêté.	450 € HT	540 € TTC
Diagnostic approfondi	Un bâtiment présentant des désordres multiples : structure, couverture, planchers, réseaux, salubrité — volet solidité et observations traités séparément. Visite contradictoire, rapport photographique détaillé, avis motivé sur la réalité et sur l'imminence du danger, mesures provisoires et définitives à prescrire.	850 € HT	1 020 € TTC
Diagnostic complet	Ensemble immobilier ou plusieurs bâtiments, situation contentieuse. Mission complète en sept chefs, constat des mitoyens, mesures et délais d'exécution, rapport diffusé à l'ensemble des parties.	1 200 € HT	1 440 € TTC

Toute mission fait l'objet d'un devis préalable précisant l'étendue de l'expertise. Les missions sortant de ces trois formules — suivi de procédure, expertises multiples sur un même programme, assistance à maîtrise d'ouvrage — sont chiffrées sur demande.

LE RAPPORT REMIS À LA COMMUNE

Le rapport est un document structuré, directement utilisable à l'appui d'un arrêté municipal ou d'une procédure devant le tribunal administratif. Il comprend :

- **L'énonciation et l'identification des parties** ainsi que le déroulement administratif de l'expertise ;
- **Le reportage photographique légendé** de l'ensemble des désordres constatés ;
- **L'avis motivé de l'expert** sur les risques encourus, sur la réalité du danger et sur son caractère imminent ou non ;
- **Les mesures à prescrire**, provisoires puis définitives, avec leurs délais et les obligations du propriétaire ;
- **Le constat des bâtiments mitoyens** susceptibles d'être affectés lors des travaux ;
- **Un chapitre d'observations** réservé aux désordres étrangers à la solidité, suivi de la conclusion signée de l'expert.

NOS ENGAGEMENTS

▪ Indépendance

Aucun lien avec les compagnies d'assurance ni avec les entreprises de travaux.

▪ Réactivité

Visite sur site dans les 24 heures en cas d'urgence ; rapport sous 8 jours, 3 jours en urgence absolue.

▪ Compétence

Architecte, maître d'œuvre et économiste : maîtrise des coûts et des normes.

▪ Contradictoire

Convocation systématique des parties et de leurs représentants.

▪ Moyens techniques

Instruments de mesure et caméra thermique.

▪ Confidentialité

Rapport délivré aux seules parties à l'expertise.

PARLONS DE VOTRE DOSSIER

Gwennaëlle PROST, Architecte – Expert de justice

06 31 68 47 38 • contact@aellexpert.fr