



BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUITE



Avenue Eugène Plasky 179
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : info@expertdecuypere.be



www.expertdecuypere.be

LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

FICHE N°9

POURQUOI RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX AVANT TRAVAUX ?

Une protection essentielle avant le début d'un chantier

Prévenir les contestations et protéger toutes les parties concernées

Pourquoi cette fiche ?

Des travaux de rénovation, de transformation ou de construction peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments voisins ou sur les parties communes d'un immeuble.

Même lorsque le chantier est réalisé avec le plus grand soin, des fissures, vibrations, dégradations ou infiltrations peuvent apparaître au cours des travaux.

Dans ce contexte, il devient souvent difficile de déterminer si un désordre existait déjà avant le début du chantier ou s'il est apparu pendant son exécution.

L'état des lieux avant travaux permet précisément de répondre à cette question.

En quoi consiste un état des lieux avant travaux ?

Il s'agit d'un constat détaillé réalisé avant le début du chantier.

L'expert examine les parties concernées et décrit avec précision leur état au moment de sa visite.

Le rapport est illustré par de nombreuses photographies et permet de conserver une trace objective de la situation initiale.

Ce document servira de référence si un désordre est signalé pendant ou après les travaux.

Dans quelles situations est-il recommandé ?

Un état des lieux avant travaux est particulièrement conseillé lorsque les travaux concernent :

- Une rénovation importante ;
- Une démolition ;
- Une extension ;
- Des travaux de façade ;
- Une transformation intérieure avec modifications structurelles ;
- Des travaux de terrassement ;
- La création d'une piscine ;
- Des travaux de voirie ;
- Des interventions dans un appartement en copropriété.

Il est également recommandé lorsqu'un chantier est susceptible d'avoir une influence sur les immeubles voisins.

Qui est concerné ?

Cette mission peut être demandée :

- ✓ par un propriétaire ;
- ✓ par une entreprise ;
- ✓ par un architecte ;
- ✓ par un syndic ;
- ✓ par une copropriété ;
- ✓ par un voisin souhaitant protéger son bien.

L'objectif reste toujours identique : établir un constat objectif avant le commencement des travaux.

Pourquoi est-ce si important ?

En cas d'apparition d'un dommage, chacun se pose naturellement la même question :

Le désordre existait-il avant les travaux ?

Sans état des lieux préalable, il est souvent difficile d'apporter une réponse objective.

Le rapport d'expertise permet d'éviter les approximations et facilite le dialogue entre les différentes parties.

Une protection pour tous

Contrairement à certaines idées reçues, un état des lieux avant travaux ne protège pas uniquement le voisin.

Il protège également :

- Le maître d'ouvrage ;
- L'entrepreneur ;
- L'architecte ;
- Les occupants ;
- Les propriétaires voisins.

Chacun dispose ainsi d'un document indépendant décrivant précisément la situation avant le début du chantier.

Et après les travaux ?

Lorsque le chantier est terminé, un nouvel état des lieux peut être organisé.

Il permet de comparer l'état actuel avec celui constaté avant les travaux et de vérifier si des modifications ou des dégradations sont apparues.

Cette comparaison facilite grandement le traitement d'éventuelles réclamations.

Les erreurs les plus fréquentes

Certaines situations reviennent régulièrement :

- ✗ attendre qu'un voisin formule une réclamation ;
- ✗ réaliser les travaux sans constat préalable ;
- ✗ se limiter à quelques photographies prises avec un téléphone ;
- ✗ croire qu'un petit chantier ne présente aucun risque ;
- ✗ intervenir avant que toutes les parties aient pu constater l'état initial.

Une préparation rigoureuse est souvent le meilleur moyen d'éviter des discussions longues et coûteuses.

L'expérience du terrain

« J'entends souvent dire : "Il n'y aura pas de problème, les travaux sont mineurs." Pourtant, de nombreux désordres apparaissent à l'occasion de chantiers qui semblaient sans conséquence. Vibrations, fissures, décollement de plafonnage ou simples contestations entre voisins... Un état des lieux avant travaux n'est pas réalisé parce qu'un problème est certain, mais parce qu'il est toujours préférable de disposer d'un constat objectif si une question se pose par la suite. Il protège toutes les parties, sans exception. »

Brieuc Decuypère
Expert immobilier

Bon à savoir

L'état des lieux avant travaux constitue un outil de prévention.

Il ne vise pas à rechercher des responsabilités, mais à établir une photographie précise de l'état des biens avant le commencement du chantier.

Cette démarche contribue à sécuriser les relations entre voisins, entreprises et maîtres d'ouvrage.

Besoin d'un état des lieux avant travaux ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère intervient pour les particuliers, entreprises, architectes, syndics et copropriétés.

Chaque mission est réalisée de manière indépendante, avec un rapport détaillé, illustré et destiné à constituer une référence objective avant le début des travaux.