Trame d'un rapport d'expertise bâtiment

Modèle libre de droits
offert par Batirapport
édition 2026

Comment s'en servir. Cette trame est l'ossature que suit Batirapport. Elle vaut pour une expertise amiable contradictoire ; retirez les parties sans objet pour une mission unilatérale.

Ce que doit contenir le rapport

1. Page de garde	Référence du dossier, demandeur, adresse du bien, nature de la mission, date du rapport, identité et qualité de l'expert, mention « rapport contradictoire ».
2. La mission	Qui mandate, à quelle date, pour quelles questions. Rappel de l'ordre de mission et de son acceptation.
3. Les parties	Chaque intervenant, sa qualité, son assureur et sa police. Préciser qui a été convoqué, comment, et à quelle date de dépôt.
4. Le déroulement	Dates des réunions, présents et absents, feuille de présence annexée. Dates et objets des échanges écrits.
5. Le contexte du site	Parcelle cadastrale, surface, arrêtés de catastrophe naturelle, exposition aux aléas, relevés météorologiques si un événement est invoqué. Citer la source et la date de chaque relevé.
6. Les désordres	Un paragraphe numéroté par désordre : ce qui est vu, ce qui est mesuré, avec l'instrument et l'unité. Photographies repérées. Texte de référence applicable. Appréciation motivée.
7. Les observations des parties	Reprises telles qu'elles ont été formulées, avec leur auteur et leur date. C'est la preuve du contradictoire.
8. Les causes	Le raisonnement, du constat à la cause. Distinguer ce qui est établi, ce qui est probable et ce qui reste à vérifier.
9. Les responsabilités techniques	Qui a fait quoi, au regard des règles de l'art et des documents contractuels. Sans qualification juridique.
10. Les reprises et leur coût	Travaux nécessaires, dans l'ordre, et leur évaluation. Préciser la base du chiffrage.
11. Les garanties	Date de réception retenue, et pour chaque garantie son échéance : parfait achèvement, bon fonctionnement, décennale, conformité du bien vendu.
12. Les conclusions	Réponse à chaque question posée dans l'ordre de mission. Numérotées, courtes, sans renvoi.
13. Les annexes	Bordereau des pièces, feuille de présence, relevés, photographies, déclaration d'indépendance.

Les sept erreurs qui font tomber un rapport

1. Une partie non convoquée, ou convoquée moins de vingt et un jours francs avant la réunion.
2. Un constat écrit sans mesure : « fissure importante » au lieu de « ouverture de 2,1 mm au fissuromètre ».
3. Une photographie non repérée, qu'on ne peut rattacher ni à un point ni à une date.
4. Une observation d'une partie absente du rapport : le contradictoire n'est plus prouvé.
5. Une conclusion qui ne répond pas à la question posée dans l'ordre de mission.
6. Une qualification juridique — « responsabilité décennale engagée » — là où l'expert doit s'en tenir à la technique.
7. Un texte de référence cité de mémoire, sans sa version ni sa date d'application.

> Dans Batirapport, chacun de ces sept points est contrôlé avant l'export : l'application bloque le rapport tant qu'une ligne n'est pas validée et que les vérifications finales ne sont pas cochées.

Batirapport — le logiciel d'expertise bâtiment, édité par FUMILEX, SAS au capital de 1 000 €, SIREN 130 426 653, 8 rue Gambetta, 62950 Noyelles-Godault — contact@fumilex.fr — 07 45 20 36 05 — batirapport.fumilex.fr