Expert Bâtiment
OCCITANIE
Par Global Expertises

GUIDE PRATIQUE GRATUIT

Un problème dans votre maison ? Les bons réflexes, situation par situation.

Ce qui est grave et ce qui peut attendre, quelle garantie joue, les délais à ne pas laisser passer et les preuves à garder dès le premier jour.

- Fissures
- Humidité
- Achat
- Travaux
- Maison neuve
- Sinistre



01 84 80 85 08
Expertise bâtiment indépendante

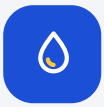
PAR OÙ COMMENCER

Allez directement à la page qui correspond à ce que vous vivez.

Chaque fiche tient sur une page. Elle vous dit ce qui doit vous alerter, ce qu'il faut faire tout de suite, ce qu'il vaut mieux éviter et le délai qui compte.



Une fissure est apparue 3
Murs, façade, carrelage, portes qui frottent



De l'humidité revient 4
Taches, salpêtre, moisissures, odeur de cave



Vous achetez ou venez d'acheter 5
Visite, promesse, défaut découvert après



Des travaux ou une maison neuve 6
Réception, réserves, livraison, garanties



Un sinistre vient d'arriver 7
Dégât des eaux, incendie, catastrophe naturelle



Vous voulez vérifier un délai 8
Tous les délais légaux sur une page

Quatre réflexes valent pour toutes les situations.

Photographiez tout de suite
Une vue large puis un gros plan, une règle graduée à côté du désordre, et la date dans le nom du fichier.

Ne réparez rien trop vite
Un rebouchage ou un débarras efface la preuve. Attendez le constat, sauf mise en sécurité.

Écrivez plutôt que d'appeler
Un courrier recommandé avec avis de réception date votre démarche. Gardez une copie de tout.

Regardez le délai
Plusieurs délais légaux courent dès un événement précis, et certains ne se rattrapent pas.

En fin de guide, vous trouverez un journal des désordres à remplir, une fiche de suivi mois par mois et deux modèles de courrier prêts à compléter.

SITUATION 1 · FISSURES

Une fissure se juge à sa forme et à son évolution, pas à sa largeur d'un jour.

Ce qui doit vous alerter

- Elle s'ouvre d'une saison à l'autre
- Elle traverse le mur de part en part
- Elle revient après un rebouchage
- Une porte ou une fenêtre se met à frotter

Ce qui peut le plus souvent attendre

- Une microfissure d'enduit, fine et stable depuis des années
- Une fissure au raccord entre deux matériaux, sans évolution

CE QUE VOUS VOYEZ	CE QUE CELA PEUT INDIQUER
Fissure en escalier dans les joints d'un mur de parpaings ou de briques	Un tassement d'une partie de la fondation
Fissure en biais partant de l'angle d'une fenêtre ou d'une porte	Un mouvement différentiel, l'ouverture étant le point faible du mur
Portes et fenêtres qui frottent en été et rejouent en hiver	Un sol qui bouge avec les saisons
Décollement entre la maison et une terrasse ou une extension	Deux fondations qui ne bougent pas ensemble

Ce qu'il faut faire

1. **Photographiez-la chaque mois**, au même cadrage, avec une règle graduée.
2. **Vérifiez si un arrêté de catastrophe naturelle** a été publié pour votre commune.
3. **Retrouvez la date de réception** si la maison ou une extension a moins de 10 ans.

Ce qu'il vaut mieux éviter

- ✕ Reboucher avant d'avoir suivi l'évolution
- ✕ Demander d'abord un devis à une entreprise de reprise
- ✕ Conclure seul à une sécheresse : une charge mal reprise ou une fuite qui lessive le sol donnent des fissures proches

30 j Catastrophe naturelle
pour déclarer à l'assureur après l'arrêté au Journal officiel

10 ans Garantie décennale
après la réception, si la solidité est en cause (art. 1792)

Envoyez-nous vos photos. Nous vous disons au téléphone si une visite est utile, et nous vous le disons aussi quand elle ne l'est pas.

01 84 80 85 08

SITUATION 2 · HUMIDITÉ

L'humidité a presque toujours plusieurs suspects, et le traitement dépend du bon.

ORIGINE	CE QUI SE PASSE	LES SIGNES TYPIQUES
Remontées capillaires	L'eau du sol monte dans le mur par ses pores	Bande humide en bas des murs, salpêtre, plinthes qui gonflent
Infiltration	L'eau de pluie entre par la façade, la toiture ou un appui	Tache qui grandit après la pluie, souvent en hauteur ou sous une fenêtre
Condensation	La vapeur produite dans la maison se dépose sur les parois froides	Buée, moisissures dans les angles et derrière les meubles, surtout en hiver
Fuite	Une canalisation ou une évacuation perd de l'eau	Tache localisée, qui ne dépend ni de la pluie ni de la saison

Ce qui doit vous alerter

- Elle revient malgré un traitement
- Elle monte en bas des murs
- Une odeur de moisi s'installe

Ce qui peut le plus souvent attendre

- De la buée en hiver qui disparaît en aérant
- Une tache ancienne et sèche dont la cause a été réparée

Ce qu'il faut faire

1. **Notez quand elle apparaît** : après la pluie, en hiver, toute l'année.
2. **Mesurez sa hauteur** et photographiez sa forme.
3. **Posez trois questions** à l'entreprise qui propose un traitement : quelle mesure l'a conduite à cette cause, comment elle a écarté les autres, et ce qui se passe si l'humidité revient.

Ce qu'il vaut mieux éviter

- ✕ Lancer un traitement avant de connaître la cause
- ✕ Compter sur un déshumidificateur : il soulage une condensation mais ne traite ni une remontée ni une infiltration

Côté assurance, un dégât des eaux soudain est en général couvert. Les remontées capillaires et la condensation relèvent le plus souvent de l'entretien : vérifiez votre contrat.

Nous mesurons l'humidité dans l'épaisseur des murs et nous trouvons l'origine, sans vous vendre aucun traitement.

01 84 80 85 08

SITUATION 3 · ACHAT

Les diagnostics obligatoires ne disent rien de la solidité du bâtiment.

Le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse (article L271-4 du code de la construction) répond à des questions précises : amiante, plomb, énergie, électricité. Aucune ne porte sur les fissures, la structure ou l'humidité.

Avant de signer

Ces signes justifient une visite avec nous :

- Une maison ancienne
- Des fissures fraîchement rebouchées
- Une odeur de cave
- Une extension ou une véranda

Après la vente

Un vice caché est un défaut qui rend le bien impropre à l'usage, ou qui en diminue tellement l'usage que vous ne l'auriez pas acheté, ou pas à ce prix (article 1641 du code civil).

Votre protection juridique peut prendre en charge tout ou partie des frais d'expertise.

Ce qu'il faut faire

1. **Visitez avec nous avant la promesse**, ou pendant les 10 jours qui suivent.
2. **Faites chiffrer les réparations** pour négocier le prix en connaissance de cause.
3. **Après la vente,** photographiez le défaut le jour de sa découverte et gardez la date.

Ce qu'il vaut mieux éviter

- ✕ Laisser passer le délai de rétractation en attendant un rendez-vous
- ✕ Réparer le défaut découvert avant tout constat
- ✕ Engager une démarche contre le vendeur sans avis technique

10 j Rétractation
après la promesse, sans motif (art. L271-1 du code de la construction)

2 ans Vice caché
pour agir contre le vendeur, à compter de la découverte (art. 1648)

Vous visitez ou vous venez de signer ? Appelez-nous tout de suite, le délai de 10 jours passe vite.

01 84 80 85 08

SITUATION 4 · TRAVAUX ET MAISON NEUVE

Tout se joue à la réception, parce que c'est elle qui fait partir les garanties.

Un défaut visible qui n'est pas réservé à la réception est en principe considéré comme accepté. Une réserve utile dit quoi, où, et ce qui est attendu.

RÉSERVE VAGUE	RÉSERVE UTILE
Fissures à reprendre	Fissure de 1 m environ en biais depuis l'angle haut de la fenêtre de la chambre nord, à reprendre après recherche de cause
Carrelage mal posé	Six carreaux sonnent creux devant la porte-fenêtre du séjour, à déposer et reposer

DÉLAI POUR SIGNALER	ACHAT SUR PLAN (VEFA)	MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)
Défauts apparents	Jusqu'à un mois après la prise de possession (art. 1642-1 du code civil)	8 jours après la réception, si vous n'étiez pas assisté d'un professionnel (art. L231-8 du CCH)
Solde du prix	5 % restent dus à la livraison et peuvent être consignés en cas de réserves	

1 an
Parfait achèvement
Défauts réservés ou signalés par écrit dans l'année (art. 1792-6)

2 ans
Bon fonctionnement
Volets, robinetterie, chaudière (art. 1792-3)

10 ans
Décennale
Solidité ou usage compromis (art. 1792 et 1792-4-1)

Avec une assurance dommages-ouvrage, l'assureur a 60 jours pour vous dire s'il prend le sinistre en charge, puis 90 jours pour vous faire une offre, sans attendre de savoir qui est responsable (art. L242-1 du code des assurances).

Une réception ou une livraison approche ? Nous venons avec vous et nous rédigeons les réserves pièce par pièce.

01 84 80 85 08

SITUATION 5 · SINISTRE

Après un sinistre, ce que vous faites les premiers jours pèse sur l'indemnité.

Dégât des eaux, incendie ou catastrophe naturelle : plusieurs intervenants passent chez vous, et l'expert de l'assurance est mandaté par l'assureur. Un avis technique de votre côté rééquilibre la discussion.

Ce qu'il faut faire

1. **Photographiez tous les dégâts** le jour même, pièce par pièce.
2. **Ne jetez rien** de ce qui a été abîmé avant la visite de l'expert de l'assurance.
3. **Déclarez le sinistre par écrit** dans le délai de votre contrat.
4. **Rassemblez le dossier** : contrat, déclaration, devis et factures d'avant le sinistre.

Ce qui se voit moins après un incendie

- Les fumées et suies, qui gagnent les pièces voisines, les combles et les gaines
- L'eau d'extinction, qui mouille planchers et plafonds et peut faire moisir
- Les réseaux électricité, gaz et chauffage, à faire vérifier avant toute remise en service

5 jours
ouvrés au minimum
pour déclarer, le délai exact figure au contrat (art. L113-2 du code des assurances)

30 jours
Catastrophe naturelle
après la publication de l'arrêté au Journal officiel

2 ans
Désaccord
pour agir contre votre assureur, à compter de l'événement (art. L114-1)

Ce qu'il vaut mieux éviter

- ✕ Signer l'accord d'indemnité le jour de la réunion, sans avoir relu le chiffrage
- ✕ Lancer les travaux avant l'accord de l'assureur, hors mesures de mise en sécurité
- ✕ Laisser l'expert de l'assurance être le seul à décrire les dommages

Appelez-nous avant la première réunion d'expertise, nous préparons le dossier et nous venons à vos côtés.

01 84 80 85 08

TOUS LES DÉLAIS

Ces délais partent tous d'un événement précis, notez la date dès le premier jour.

DÉLAI	À COMPTER DE	POUR	TEXTE
5 jours ouvrés	Le sinistre	Déclarer à votre assureur, au minimum	Art. L113-2, code des assurances
8 jours	La réception d'une maison en CCMI	Signaler les défauts apparents, sans professionnel à vos côtés	Art. L231-8, code de la construction
10 jours	La promesse de vente	Vous rétracter sans motif	Art. L271-1, code de la construction
30 jours	L'arrêté au Journal officiel	Déclarer une catastrophe naturelle	Code des assurances
1 mois	La prise de possession en VEFA	Signaler les défauts apparents	Art. 1642-1, code civil
60 jours	Votre déclaration dommages-ouvrage	Recevoir la décision de l'assureur	Art. L242-1, code des assurances
1 an	La réception des travaux	Faire reprendre les défauts au titre du parfait achèvement	Art. 1792-6, code civil
2 ans	La découverte du vice	Agir contre le vendeur pour vice caché	Art. 1648, code civil
2 ans	La réception des travaux	Faire jouer la garantie des équipements	Art. 1792-3, code civil
2 ans	L'événement	Agir contre votre assureur en cas de désaccord	Art. L114-1, code des assurances
10 ans	La réception des travaux	Faire jouer la garantie décennale	Art. 1792 et 1792-4-1, code civil

Un délai vous semble déjà passé ? Ce n'est pas toujours perdu, car les délais dépendent du fondement : contrat d'assurance, garantie décennale ou vice caché. Envoyez-nous les dates clés, nous vous disons vite où vous en êtes.

À REMPLIR

Un journal daté vaut mieux qu'un souvenir le jour où il faut prouver.

DATE	PIÈCE OU MUR	CE QUE VOUS VOYEZ	MESURE	PHOTO N°	SUITE DONNÉE
02/08/2026	*Salon, mur nord*	*Fissure en biais au-dessus de la fenêtre*	*0,5 mm*	*12*	*Photo chaque mois*

Le suivi d'un désordre, mois par mois

Même cadrage, même heure, une règle graduée posée à côté. Douze relevés montrent si le désordre bouge, et à quelle saison.

MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	MOIS 5	MOIS 6
mm	mm	mm	mm	mm	mm

MOIS 7	MOIS 8	MOIS 9	MOIS 10	MOIS 11	MOIS 12
mm	mm	mm	mm	mm	mm

MODÈLES DE COURRIER

Deux courriers à envoyer en recommandé avec avis de réception.

1. Signaler un défaut à l'entreprise dans l'année qui suit la réception

Objet : garantie de parfait achèvement, travaux de ..... réceptionnés le .....

Madame, Monsieur,

Vous avez réalisé à l'adresse ci-dessus des travaux de ....., réceptionnés le .....
Depuis, j'ai constaté les désordres suivants : ..... Vous trouverez des photos datées en pièce jointe.

En application de l'article 1792-6 du code civil, je vous demande de les reprendre dans un délai de ..... jours à compter de la réception de ce courrier, et de m'indiquer la date de votre intervention.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

2. Déclarer un sinistre à votre assureur

Objet : déclaration de sinistre, contrat n° .....

Madame, Monsieur,

Assuré au titre du contrat cité en objet pour le bien situé ....., je vous déclare un sinistre survenu le .....

Il s'agit de ..... Les dommages touchent
..... Vous trouverez des photos datées en pièce jointe.

Je vous remercie de m'accuser réception de cette déclaration et de m'indiquer la suite que vous lui donnez, ainsi que la date de passage de votre expert.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Gardez une copie de chaque courrier et l'avis de réception. Ces modèles sont une base : si un litige est déjà engagé, faites-vous conseiller.

Expert Bâtiment
OCCITANIE
Par Global Expertises

UN DOUTE SUR VOTRE SITUATION ?

Nous vous disons au téléphone si une visite est utile.

Nous sommes indépendants et nous ne vendons pas de travaux. Nous intervenons dans les 13 départements d'Occitanie pour les fissures, l'humidité, l'achat d'un bien, la réception de travaux, les sinistres et les litiges.

01 84 80 85 08

Ce guide donne des repères généraux et ne remplace pas un avis sur votre situation.