

Modalités des Missions d'Expertises

(01.09.2024)

Généralités – Opposabilité des constats et réserve quant aux missions

Les demandes d'intervention ne lient la Société (Bureau d'Expertises Nicolai & associés) qu'après acceptation écrite de celles-ci et paiement du montant exigé sur la facture. En toute hypothèse, le contrat est définitivement formé dès que la Société lui donne un début d'exécution. Le contrat ne se formera pas si, préalablement ou sans retard injustifié après la réception de l'acceptation, une partie indique expressément, et non au moyen de conditions générales, qu'elle ne veut pas être liée par un tel contrat. La Société garde le choix de l'expert intervenant dans le dossier pour la représenter. En cas de désaccord des parties sur le choix de l'expert intervenant, les parties devront en faire part au plus tard le jour de la vue des lieux ou début d'intervention de l'expert. La Société ou l'expert se réserve le droit de refuser l'accès aux lieux ou partie des lieux si, par exemple, l'accès ou circulation n'est pas sécurisé (toitures), ou présente des risques de sécurité sérieux. La Société n'est responsable de sa mission que vis-à-vis du client. Les clients, bailleurs-locataires, indivisaires ou toutes parties concernées par la mission définissent, entre elles, aux travers de leur contrat / convention, le caractère contraignant de la mission de l'expert qui ne pourra être responsable des accords ou modalités définies entre elles. La mission demandée à l'expert prévaut vis-à-vis de l'expert sur les autres accords fixés entre parties. Toutes observations faites à la Société liées à sa mission, confirmation des coordonnées de chacun, des adresses d'expédition ainsi que des données de facturation se font lors de la visite sur place. La concordance des identifiants des compteurs présentés avec les lieux examinés se fait par les parties. Toutes difficultés anormales d'utilisation ou d'accès à des équipements, tout local, élément ou compteurs situés dans des zones inaccessibles, non ou mal désignées, sortent des limites d'une mission normale. La responsabilité de l'expert ou de la Société ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux ou non sécurisé. La dénomination des pièces faites par l'expert n'est pas certifiante quant à leur destination finale ou conformité urbanistique.

Le client autorise l'expert à adapter, retarder ou stopper sa mission suivant les consignes sanitaires imposées ou conseillées par l'expert. La mission de l'expert prend fin au plus tard 15 jours après l'envoi du rapport.

Toute annulation totale de la mission par le Client pendant la durée du contrat ou le jour même de l'état des lieux n'est valable qu'avec l'accord écrit de la Société. En cas d'annulation de la mission avant le jour de l'état des lieux ou le jour même de l'état des lieux, la Société se réserve le droit de facturer, outre le paiement des honoraires déjà exigibles ou perçus et sus des frais déjà engagés par lui, 20 % des honoraires décrits dans le contrat à titre d'indemnité de dédit. En cas d'annulation de la mission le lendemain de l'état de lieux, la Société se réserve le droit de facturer, outre le paiement des honoraires déjà exigibles ou perçus et sus des frais déjà engagés par lui, 60 % des honoraires décrits dans le contrat à titre d'indemnité de dédit.

Etat des lieux locatif ou état des lieux acquisitif (lors d'un compromis / mutation):

L'ensemble de la mission de l'expert porte sur des constats apparents sans investigation spécifique. Les éventuelles mentions de l'expert stipulant les équipements comme fonctionnels sont à considérer comme de simples tests à l'enclenchement. Suivant la mission confiée à l'expert, il ne sera pas tenu compte des déficiences d'ordre constructif si ce n'est à simple titre informatif et sans reconnaissance préjudiciable à l'une ou l'autre des parties. Les vérifications de la sécurité, de l'habitabilité et de salubrité n'entrent pas dans la mission de base de l'expert dont question dans la présente mission. Les éventuelles remarques de l'expert relatives à ces points sont données à titre purement préventif et sous réserve de vérifications complémentaires à faire par les parties, par des spécialistes spécifiques ou encore par demande écrite d'extension de mission spécifique à l'expert. En toutes hypothèses, l'expert recommande de toujours bien vérifier le bon état d'utilisation des équipements mis à disposition avant usage de ceux-ci (exemple non exhaustif : échelle, balançoire,...). Il est expressément convenu par les parties chargeant l'expert que les constatations revêtent l'aspect contradictoire prévu par la loi dès la visite des lieux par l'expert, et ce, malgré l'absence de signature, par les parties, du rapport qui sera rédigé. Sauf réception plus rapide ou défaut de réception signalé des parties, le rapport de l'expert est présumé avoir été réceptionné par chacun dans les 6 semaines qui suivent la vue des lieux. En cas de retard d'exécution ou d'envoi du dossier dans ce délai ou tout autre délai convenu par le Bureau d'expertises NICOLAI, et en cas de réclamation du client, une indemnité de 10 € est fixée à titre d'indemnité forfaitaire. La Société sera redevable au Client d'une indemnité de 10% de la mission envers le Client en raison de tout préjudice résultant du non-respect de ses obligations.

Pour les entrées locatives : toute observation liée aux constats de l'expert, la vérification des coordonnées de chacun, adresses d'expédition ainsi que les données de facturation se font lors de la visite sur place. La vérification de concordance des compteurs avec l'immeuble examiné est à vérifier par le client dans le même délai de même que la cohérence des consommations. Après le passage de l'expert, les clients disposeront encore d'un délai de 10 jours après la date de clôture du rapport pour établir et rédiger un addendum entre elles au rapport de l'expert (modèle téléchargeable sur www.expertsnicolai.be) si elles souhaitent voir préciser, rectifier ou compléter certains points ou omissions minimales involontaires suite, notamment, à des travaux complémentaires qui seraient faits après les constats. Pour la bonne tenue de son dossier, une copie sera alors adressée à l'expert qui n'engage pas son approbation sur les documents ultérieurs ainsi réceptionnés. A défaut d'accord ou passé ce délai de 10 jours, le rapport de l'expert et le(s) addendum(s) établis soit de commun accord par les parties, soit dressés par l'expert, seront réputés lus, approuvés et définitifs.

Pour les sorties locatives : sauf dispositions conventionnelles prévues entre parties, l'expert apprécie la vétusté et l'usage normale sur base des états des lieux d'entrée, de sortie, durée d'occupation, nature et qualité des matériaux mis en œuvre et non pas sur une grille de vétusté régionale figée. Toute démarche de transferts des énergies se fait par les parties et non l'expert. L'expert ne conserve pas les attestations présentées et sont à échanger entre parties. Sauf stipulation contraire et sauf pour les postes constatés, valorisés et clôturés sur place, toutes observations complémentaires adressées à l'expert après son passage, notamment liée à des dysfonctionnements, des défauts dissimulés / occultés / non observables le jour des constats, ou encore, lié à des observations relatives uniquement aux montants des valorisations faits postérieurement au jour de l'état des lieux de sortie, seront envoyées par mail ou recommandé avec accusé de réception à l'expert (ainsi qu'à toutes les parties à la cause en copie), soit dans les 3 jours ouvrés après la date de vue des lieux en ce qui concerne les défauts ou dégâts occultes, soit dans les 7 jours de réception des valorisations faites par l'expert en ce qui concerne les valorisations postérieures aux constats. La partie opposée disposera d'un délai de 3 jours ouvrés pour apporter toute observation complémentaire aux observations / griefs qui auront été adressés en copie. Ces observations seront à l'appréciation de l'expert qui y répondra suivant leurs pertinences. En cas de nécessité, l'expert informera les parties d'une vue des lieux complémentaire technique, sans ou avec la présence des parties, pour appréciation complémentaire des griefs, observations ou nouveaux éléments communiqués. Toute demande de prise en compte de nouveaux éléments non transmis lors de l'état des lieux de sortie donnant lieu à des prestations complémentaires et réouverture du dossier sera à provisionner par le demandeur et à éventuellement réclamer la quote-part à la partie opposée dans le décompte final entre partie. A défaut d'observation complémentaire des parties dans les délais fixés, le procès-verbal d'indemnité de sortie locative et mission de l'expert seront définitivement clôturés 7 jours après l'envoi et mission de l'expert.

SIÈGE SOCIAL

(sur Rendez-vous uniquement)
Av. Seigneurie de Walhain n°12
B-1300 Wavre (Belgium)

TVA : BE.0469.808.612

Banque ING (BIC : BBRUBEBB)
IBAN : BE71 3401 8125 7369

AGRÉATIONS LÉGALES

I.P.G. sous le n° 040055
Région Wallonne 23/537p

Pour les missions d'état des lieux confiées conjointement par le(s) bailleur(s) et le(s) locataire(s)/ preneur(s), il est expressément convenu par le(s) client(s) chargeant l'expert que les constatations revêtent l'aspect contradictoire prévu par la loi après la visite des lieux par l'expert, et ce, malgré l'absence du client ou l'absence de signature, par le client, du rapport qui sera rédigé.

Etat des lieux avant-travaux / Récolement / Réception provisoire / Constat technique:

Les constatations de la présente mission se font uniquement visuellement et dans le périmètre d'influence désigné par les parties présentes ou le demandeur ; sous réserve de recherches complémentaires nécessaires pour lesquelles les causes pathologiques et remèdes à apporter ne peuvent être établis ou confirmés sans le démontage de certains éléments ou fouilles dépassant le premier cadre d'investigations visuelles préliminaires. Dans cette hypothèse, l'expert informera le demandeur des investigations au travers de spécialistes spécifiques qu'ils préconisent pour compléter ou écarter les éventuelles causes de dommages pathologiques. Aucun relevé topographique n'est inclus et toute mesure s'inscrit comme étant un ordre de grandeur dans le cadre de la présente mission. Hors relevé topographique ou niveaux. Lors de mission d'encadrement pour d'une (pré)réception provisoire, la mission de l'expert ne consiste qu'à une vue des lieux avec observations et commentaires verbaux de l'expert. Il ne vérifie pas la conformité aux plans / permis d'urbanistique de l'immeuble ou du dossier administratif et se substitue pas à l'architecte qui garde la pleine liberté et responsabilité des choix techniques et validations. La mission de l'expert se termine à la fin de la vue des lieux.

Expertises / Evaluations d'immeubles

Dans le cadre du tarif forfaitaire pratiqué, l'examen de l'immeuble s'inscrit dans le cadre d'une estimation en valeur ordinaire et se limitera à un constat apparent des éléments, sans déplacement de mobilier, sans étude pathologique ou structurelle approfondie en vue de confirmer ou infirmer des pathologies, suspectées ou non, notamment pour des problèmes de sous-sol ou de dégâts qui seraient non apparents ou dissimulés par manque de luminosité ou d'encombrement. Le rapport ne constituera pas un inventaire amiante même en cas de suspicion relevée. Les analyses complémentaires demandant des prélèvements in situ ne sont pas incluses dans la présente mission de base demandée à l'expert. Les croquis ou schémas éventuels du rapport devront être considérés comme des croquis d'expertises et non comme des relevés précis. Les mesures s'inscrivent dans l'idée d'une configuration générale approximative. Sauf stipulation contraire, les valeurs ne tiendront pas compte des différences de superficie en plus ou en moins qui pourraient être constatées lors d'un mesurage de la propriété ni des vices cachés dont elle pourrait être grevée en matière juridique ou physique (stabilité, servitudes, vice de sol ...). L'estimation se fait sous réserve de conformité aux réglementations urbanistiques, aux lois relatives à la pollution des sols et des chantiers temporaires et mobiles. Les demandes de vérifications urbanistiques sont généralement du ressort des Notaires dans le cadre de transactions immobilières. S'il le souhaite, le demandeur pourra, complémentarément, demander à l'expert de l'encadrer pour des investigations complémentaires spécifiques, notamment dans le cadre d'un diagnostic plus poussé.

Visite Locative annuelle

Le rapport a pour but d'informer des éventuels désordres et dysfonctionnements apparus récemment (\pm 1 an). Ce rapport n'est pas assimilable à un état des lieux d'entrée ou de sortie locative. Les vérifications de la sécurité, de l'habitabilité et de salubrité n'entrent pas dans la mission de base dans la présente mission.

Le rapport n'est pas exhaustif. Les constatations se font uniquement visuellement et dans le périmètre accessible et se font dans le cadre d'une visite ordinaire liée à l'appréciation globale de l'immeuble et de son état locatif. L'expert se réserve le droit de refuser l'accès aux lieux ou partie des lieux si, par exemple, l'accès ou circulation n'est pas sécurisé (toitures), ou présente des risques de sécurité ou d'hygiène sérieux. La responsabilité de l'expert ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux non signalé.

Les observations nécessitant un usage des équipements, des démontages, les défauts ou désordres non visibles sans déplacement des effets de l'occupant ou encore liés à une faible luminosité ne sont pas relevés ou consignés. Si des recommandations de vérifications sont soulevées, l'expert précise qu'il conviendra de faire valider les éventuels désordres après investigations plus poussées et pour lesquelles les causes pathologiques et remèdes à apporter ne peuvent être établis ou confirmés sans le démontage de certains éléments ou fouilles dépassant le premier cadre des constats visuels ordinaires.

Dans l'hypothèse de désordres ou doutes sur des désordres, il est recommandé de faire des investigations complémentaires par notre bureau ou le spécialiste de son choix pour compléter l'analyse ou écarter les éventuels risques de dommages pathologiques. Aucun relevé topographique / mesurage n'est prévu et toute mesure renseignée s'inscrit comme étant un ordre de grandeur dans le cadre de la présente mission. Si des entretiens améliorables sont pointés, la charge d'application de ceux-ci incombe à qui de droit suivant les modalités conventionnelles et dispositions légales en la matière (voir liste non exhaustive des réparations locatives publiées pour chaque région). L'expert ne pourra être responsable des accords ou modalités juridiques fixés entre les parties.

Facturation et paiements

La facture est exigible dès le démarrage de la mission demandée et son paiement n'est pas soumis à l'approbation du contenu ou demande de modification du rapport de l'expert. Toute contestation doit être adressée par pli recommandé dans les 8 jours. En cas de non-paiement total ou partiel à l'échéance, nous vous enverrons un premier rappel gratuit. Si vous ne payez pas dans le délai de paiement stipulé dans le premier rappel, vous serez redevable d'intérêts de retard, conformément à la loi du 2 août 2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, et d'une indemnité forfaitaire calculée comme suit : 20 EUR si le solde dû est inférieur ou égal à 150 EUR ; 30 EUR majorés de 10 % du montant dû sur la tranche comprise entre 150,01 EUR et 500 EUR, si le solde dû se situe entre 150,01 EUR et 500 EUR ; 65 EUR majorés de 5 % du montant dû sur la tranche supérieure à 500 EUR, avec un maximum de 2 000 EUR, si le solde dû est supérieur à 500 EUR. Les frais de mise en demeure pour chaque rappel supplémentaire s'élèvent à 7,50 EUR, majorés des frais d'affranchissement applicables au moment de l'envoi. La Société BEX srl sera redevable au Client d'une indemnité maximale de 10% de la mission envers le Client en raison de tout préjudice résultant du non-respect de ses obligations dont Bex SRL serait seule responsable.

Si le coût de la mission confiée est supporté ou réparti entre plusieurs clients et /ou en cas de non-paiement partiel de la mission, ce, quel que soit la partie défaillante, l'expert se réserve le droit de retenir les pièces confiées et le résultat de ses travaux, de suspendre sa mission voire de se déporter si la situation devient litigieuse. Les honoraires de l'expert restent dû en cas d'arrêt ou modification de la mission de l'expert imposée par les autorités ou par nécessité sanitaire ou sécuritaire.

Une réduction ne s'attribue que sur proposition ou demande préalablement au rendez-vous. Une réduction pour mission successive n'est attribuée que pour les états des lieux locatifs et pour autant qu'ils se fassent consécutivement le même jour. Les réductions ne sont pas cumulatives. La réduction la plus favorable au client prime.

Les parties sont informées de leur droit de rétractation, sans frais, dans les 14 jours calendriers au lendemain du jour de la signature de la demande, au moyen du formulaire téléchargeable sur notre site. Les parties perdent leur droit de rétractation une fois que l'expert a achevé ses prises de notes ou son rapport.

Les tribunaux de l'arrondissement de Brabant Wallon sont compétents. Nos contentieux peuvent être directement traités par un service juridique. Tous les frais provenant de versements et encaissements seront supportés par le client.

RGPD – Echanges données & rapport

Le mode de communication est le courriel ; les documents sont délivrés au format PDF. En application de l'article 8.20 du Code civil, il est loisible à chaque partie de solliciter un exemplaire des documents signés (convention, ordre de mission, rapport par les parties concernées, par demande adressée au secrétariat de l'Expert : info@expertsnicolai.be

Conformément aux dispositions du formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont il reconnaît avoir pris connaissance, le(s) client(s) autorise(nt) la Srl Bureau d'expertises Nicolai & Associés à faire usage de ses données personnels ainsi que des photos prises pour illustrer les activités du bureau notamment sur brochure, sur internet ou de procurer des informations à sa clientèle.

Le(s) client(s) reconnaît avoir pris connaissance de la fiche d'information de l'entreprise ainsi qu'avoir reçu toutes les informations relatives à la mission confiée avant la signature du présent ordre de mission.
