



NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Etat des lieux - Evaluation - Réception Provisoire - Constat Technique - Conseil Immobilier

CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DES MISSIONS 2027

Définitions

Dans les présentes conditions générales :

- Le « **Bureau** » désigne la société **IMMO NP SRL – Bureau d'Expertise Nicolas Pierre**, ainsi que tout expert immobilier, collaborateur, salarié ou indépendant, mandaté par celle-ci pour l'exécution de la mission.
- L'« **Expert** » désigne la personne physique mandatée par le Bureau pour réaliser matériellement la mission d'expertise.
- Le « **Cient** » désigne toute personne physique ou morale qui confie une mission au Bureau.
- Les « **Parties** » désignent l'ensemble des personnes concernées par la mission (notamment bailleur, locataire, vendeur, acquéreur, maître d'ouvrage ou toute autre personne concernée).
- La « **Mission** » désigne toute prestation confiée au Bureau, notamment un état des lieux, une expertise immobilière, une évaluation, une réception provisoire, un constat technique, un état des lieux avant travaux, un récolement, un conseil immobilier ou toute mission assimilée.

Article 1 – Champ d'application et désignation de l'expert

Les présentes conditions générales s'appliquent à l'ensemble des missions confiées au **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**, notamment les états des lieux d'entrée, de sortie et acquisitifs, les états des lieux avant ou après travaux, les réceptions provisoires, les constats techniques, les expertises immobilières, les évaluations de biens, les expertises de valeurs, les conseils immobiliers ainsi que toute mission assimilée.

Le Bureau intervient en toute indépendance, impartialité et objectivité. Il peut confier l'exécution de tout ou partie de la mission à un collaborateur qualifié agissant sous sa responsabilité.

L'acceptation de l'ordre de mission, notamment par signature ou par confirmation électronique expresse, emporte acceptation des présentes Conditions Générales, pour autant que celles-ci aient été communiquées au Client ou mises à sa disposition préalablement à la conclusion de la mission. Elles sont notamment accessibles à tout moment sur le site internet du Bureau d'Expertise IMMO NP SRL, dans la rubrique « Documents utiles ».

Article 2 – Objet et limites de la mission

La mission de l'expert consiste exclusivement à effectuer des constatations visuelles, apparentes et contradictoires conformément aux règles de l'art et aux usages de la profession.

La mission ne comprend notamment pas les investigations destructives, le démontage d'éléments, la recherche de vices cachés, les études de stabilité, les contrôles réglementaires, les diagnostics techniques spécialisés, les analyses de conformité ou tout examen nécessitant l'intervention d'un spécialiste.

Les équipements mentionnés comme étant fonctionnels n'ont fait l'objet que d'un simple essai de mise en fonctionnement lors de la visite.

Les remarques éventuelles relatives à la sécurité, à la salubrité, à l'habitabilité ou à des désordres constructifs sont formulées à titre purement informatif et ne remplacent jamais l'avis d'un professionnel spécialisé.

Article 2.1 – Dispositions particulières applicables à certaines missions

États des lieux d'entrée locative

Dans le cadre d'un état des lieux d'entrée locative, le Bureau intervient en qualité d'expert commun lorsqu'il est mandaté par les deux parties. Sa mission consiste à établir un état des lieux détaillé et contradictoire de l'état apparent du bien au début de l'occupation.

Le caractère contradictoire de la mission n'implique pas nécessairement la présence simultanée de toutes les parties lors des constatations. Lorsqu'une ou plusieurs parties ne sont pas présentes, le rapport leur est transmis par voie électronique afin de leur permettre d'en prendre connaissance et de formuler leurs éventuelles observations.

Les parties disposent d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception du rapport par voie électronique pour communiquer au Bureau leurs éventuelles observations par écrit. Les observations doivent être précises, circonstanciées et porter sur des éléments matériels relatifs à l'état du bien au moment de l'entrée dans les lieux. Elles doivent identifier clairement l'élément concerné et être, lorsque cela est utile, accompagnées de photographies, documents ou autres éléments permettant à l'Expert d'en apprécier la pertinence.

Ce délai d'observations n'a pas pour objet de permettre aux parties de réécrire le rapport, d'imposer une qualification à l'Expert ou de substituer leur appréciation personnelle à celle de l'Expert. L'Expert demeure seul responsable du contenu technique du rapport et apprécie, en toute indépendance et impartialité, la pertinence des observations reçues ainsi que la nécessité de les intégrer, de les reformuler, de les reprendre comme observation d'une partie ou de les écarter lorsqu'elles ne sont pas objectivement justifiées.

Toute observation portant sur un élément qui n'était pas visible, accessible ou vérifiable lors de la visite pourra être reprise comme observation formulée par la partie concernée, sans que cette mention constitue une constatation personnelle de l'Expert.

À défaut d'observation écrite reçue dans le délai d'un (1) mois suivant la réception électronique du rapport, celui-ci est réputé lu et accepté par les parties, sous réserve des dispositions impératives du droit belge.

Lorsqu'une observation recevable nécessite une nouvelle constatation sur place, le Bureau pourra proposer une visite complémentaire, laquelle pourra faire l'objet d'honoraires complémentaires conformément aux présentes Conditions Générales.

États des lieux de sortie locative

Dans le cadre d'un état des lieux de sortie locative, le Bureau est mandaté afin de procéder contradictoirement à la comparaison de l'état apparent du bien au jour de la sortie avec l'état des lieux d'entrée, le bail et les documents contractuels communiqués, de relever les éventuels dégâts localisés, manquements ou différences constatés et de procéder à leur évaluation forfaitaire.

Lorsque la mission est confiée contradictoirement au Bureau, les Parties lui confient expressément, en sa qualité d'expert immobilier indépendant, neutre et impartial, la mission de **déterminer et de fixer la valorisation des dégâts et indemnités locatives**, conformément à son appréciation professionnelle.

Cette valorisation est établie par l'Expert en tenant compte notamment de la nature et de l'importance du dommage, de l'état antérieur du bien, de son ancienneté, de l'usure normale, de la vétusté, des éventuels amortissements applicables ainsi que de tout autre élément objectivement pertinent porté à sa connaissance.

La valorisation peut être établie ou finalisée après la visite, au bureau, sur la base des constatations effectuées sur place, des photographies, des enregistrements, de l'état des lieux d'entrée, du bail et des autres documents utiles communiqués à l'Expert. **La présence des Parties lors de cette phase d'analyse et de valorisation n'est pas requise.**

Les constatations, appréciations techniques et valorisations établies par l'Expert constituent la **référence technique et contractuelle entre les Parties**, conformément aux présentes Conditions Générales, sous réserve d'une erreur matérielle manifeste, d'une fraude, des dispositions impératives du droit belge ou d'une décision contraire d'une juridiction compétente.

Les éventuelles observations formulées après la transmission du rapport doivent être **précises, circonstanciées et, lorsqu'il y a lieu, accompagnées d'éléments objectifs ou de documents permettant à l'Expert d'en apprécier la pertinence**. Elles ne lient pas l'Expert et ne lui imposent pas de modifier ses constatations, son appréciation technique ou sa valorisation. Toute modification relève exclusivement de l'appréciation professionnelle de l'Expert lorsqu'un élément objectif nouveau, une erreur matérielle ou un document pertinent la justifie.

En cas de désaccord persistant entre les Parties quant aux constatations, à l'imputabilité d'un dégat, à son évaluation ou au règlement des indemnités locatives, il n'appartient pas au Bureau de trancher le différend entre celles-ci ni de négocier le contenu de son rapport. Les Parties sont invitées à rechercher un accord entre elles ou, à défaut, à saisir les autorités ou juridictions compétentes. Le Bureau conserve en toutes circonstances son indépendance, sa neutralité et son impartialité.

Expertises immobilières et évaluations

Dans le cadre d'une expertise immobilière ou d'une évaluation de valeur, l'avis du Bureau est établi sur la base des constatations apparentes réalisées lors de la visite, des documents communiqués par le client, des renseignements disponibles à la date de la mission ainsi que des méthodes d'évaluation généralement admises dans la profession.

Sauf mission spécifique expressément confiée au Bureau, l'expertise ne comprend notamment pas la vérification exhaustive des renseignements urbanistiques, l'analyse de stabilité, les diagnostics techniques spécialisés, les investigations destructives, les études environnementales, les recherches de vices cachés ou toute autre investigation dépassant le cadre d'un examen visuel.

La valeur déterminée constitue l'opinion professionnelle du Bureau, établie selon les méthodes d'évaluation généralement admises à la date de la mission, et ne constitue ni une garantie de vente, ni un engagement quant au prix qui pourra effectivement être obtenu lors d'une transaction. Les évolutions du marché immobilier, les négociations entre parties ou tout événement postérieur à la mission ne peuvent engager la responsabilité du Bureau.

Sauf convention écrite contraire, le rapport d'expertise est exclusivement destiné au client ayant confié la mission et ne peut être opposé ou utilisé par un tiers sans l'accord écrit préalable du Bureau.

États des lieux avant travaux – Récolements – États des lieux après travaux

Lorsque la mission consiste à établir un état des lieux avant travaux, un récolement ou un état des lieux après travaux, les constatations ont exclusivement pour objet de décrire l'état apparent des biens au moment de la visite afin de permettre, le cas échéant, une comparaison ultérieure.

Le Bureau ne se prononce pas sur les causes des désordres constatés, leur évolution, leur imputabilité ou leur conformité aux règles de l'art, sauf mission spécifique expressément confiée.

Réceptions provisoires et réceptions définitives

Dans le cadre d'une réception provisoire ou définitive, la mission consiste à relever les défauts apparents, malfaçons, inachèvements ou réserves visibles au moment de la visite.

Le Bureau ne se substitue ni au maître d'ouvrage, ni à l'architecte, ni aux entrepreneurs, ni aux bureaux d'études, ni aux organismes de contrôle.

La mission ne constitue ni une certification de conformité, ni une garantie de bonne exécution de l'ouvrage, ni une renonciation aux garanties légales prévues par le droit belge.

Constats techniques

Le constat technique a pour objet de décrire objectivement une situation de fait observée au moment de la visite.

Sauf mission spécifique confiée au Bureau, celui-ci ne procède à aucune recherche visant à déterminer avec certitude l'origine des désordres, l'identification des responsables, l'évaluation des responsabilités civiles ou contractuelles, ni les solutions techniques à mettre en œuvre.



NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE
IMMOBILIERE

IMMO NP SRL – Adresse : Rue du Moulin, 30 – Braine-l'Alleud –
Téléphone : +32 484 46 95 22 – Web : immonp.be – Mail : info@immonp.be –
TVA : BE 0600 879 069 – IBAN : BE50 0689 4070 5118



NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Etat des lieux - Evaluation - Réception Provisoire - Constat Technique - Conseil Immobilier

Les constatations sont réalisées exclusivement sur les éléments visibles et accessibles au moment de la mission.

Article 3 – Déroulement de la mission

Le client s'engage à permettre un accès libre, complet et sécurisé aux lieux ainsi qu'à communiquer avant la mission l'ensemble des documents, informations et observations utiles.
Le Bureau peut utiliser tous moyens utiles à l'exécution de sa mission, notamment la photographie, la vidéo, le dictaphone, les appareils de mesure, les relevés numériques ainsi que des outils informatiques ou d'assistance à la rédaction, y compris fondés sur l'intelligence artificielle. Les parties autorisent le Bureau à réaliser les photographies, vidéos et enregistrements nécessaires à l'exécution de la mission. Les constatations, analyses, appréciations techniques et conclusions demeurent exclusivement établies, contrôlées et validées par l'expert.

Les relevés de compteurs, installations et équipements ne sont réalisés que sur les éléments accessibles, identifiés et présentés par les parties.

L'expert pourra suspendre ou interrompre immédiatement sa mission lorsque les conditions d'exécution ne permettent plus de garantir sa sécurité, son indépendance ou le bon déroulement de celle-ci, notamment en cas de menaces, violences, insultes, refus d'accès, présence d'animaux dangereux, insalubrité grave ou toute autre situation présentant un risque. Les prestations déjà réalisées ainsi que les frais engagés resteront dus.

Article 4 – Conditions particulières d'exécution

Les honoraires sont établis sur la base des renseignements communiqués lors de la prise de rendez-vous et correspondent à une mission réalisée dans des conditions normales.
Lorsque la mission présente un caractère exceptionnel, notamment en raison d'un encombrement important, d'un logement insalubre, d'une accumulation importante de mobilier ou de déchets, d'un nombre exceptionnel de dégradations, de difficultés d'accès, d'une durée anormalement longue ou de toute autre circonstance augmentant significativement le temps consacré à la mission, tant sur place qu'au bureau, l'expert pourra adapter ses honoraires.
Cette adaptation pourra consister :

- en un supplément forfaitaire de **50 %** des honoraires convenus ;
- dans les situations exceptionnellement complexes, en un supplément pouvant atteindre **100 %** des honoraires convenus ;
- ou en une facturation complémentaire de **90,00 € HTVA par heure entamée**, majorée, le cas échéant, d'un **forfait déplacement de 60,00 € HTVA** lorsqu'un déplacement supplémentaire est nécessaire.

Le forfait couvre notamment le déplacement, les constatations sur place, le reportage photographique, les relevés, le traitement des photographies, l'exploitation des enregistrements vocaux, l'analyse des constatations, la comparaison avec les documents remis, la valorisation des éventuels dégâts, la rédaction, la mise en forme et le contrôle qualité du rapport.

Article 5 – Valeur des constatations et responsabilité

Les constatations correspondent exclusivement à l'état apparent des lieux au jour de la visite.
Les parties reconnaissent avoir librement choisi le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** en raison de son indépendance, de son impartialité et de ses compétences professionnelles.

Les constatations, appréciations techniques et valorisations réalisées par l'expert font foi entre les parties jusqu'à preuve contraire et constituent la référence technique de leurs relations, sauf erreur matérielle manifeste, fraude ou décision contraire d'une juridiction compétente. L'absence d'une partie, son refus de participer à la visite ou son refus de signer le rapport ne remettent pas en cause le caractère contradictoire de la mission.

Une divergence d'appréciation avec un autre expert ou un autre professionnel ne constitue pas, à elle seule, une faute susceptible d'engager la responsabilité de l'expert.

L'expert ne pourra être tenu responsable des vices cachés, des éléments inaccessibles, des informations inexactes communiquées par les parties, des modifications intervenues après son passage ou des décisions prises ultérieurement par les parties sur la base de son rapport.

Les modalités et délais applicables aux observations relatives aux états des lieux d'entrée et de sortie sont ceux prévus aux dispositions particulières de l'Article 2.1. Pour les autres missions, toute observation complémentaire devra être adressée par écrit au Bureau dans un délai de 72 heures ouvrables à compter de la transmission du rapport. L'Expert apprécie la pertinence des observations reçues et demeure seul responsable des éventuelles modifications apportées à ses constatations, appréciations ou conclusions. À défaut de contestation formulée dans ce délai, les constatations de l'expert sont présumées acceptées, sans préjudice des dispositions impératives du droit belge.

La responsabilité du Bureau ne pourra être engagée en raison d'une simple divergence d'appréciation technique avec un autre professionnel ou expert.

Article 6 – Honoraires – Paiement – Annulation

Le mode de calcul des honoraires et des frais est réputé parfaitement compris et accepté par le(s) client(s), de même que les modalités d'exécution de la mission confiée au **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**.
Sauf convention écrite contraire, les honoraires et frais sont exigibles avant le début de la mission. Leur paiement n'est en aucun cas subordonné à l'approbation, à la signature ou à l'utilisation du rapport final, celui-ci étant établi en toute indépendance par l'expert.

Lorsque la mission est confiée par plusieurs clients, ceux-ci sont tenus **solidairement et indivisiblement** au paiement de l'intégralité des honoraires, frais, indemnités et accessoires éventuellement dus. En cas de paiement partiel ou de défaillance de l'une des parties, le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** est autorisé à réclamer le paiement de l'intégralité des sommes dues à l'une quelconque des parties, sans préjudice des recours pouvant exister entre celles-ci.

Toute annulation intervenant **moins d'un (1) jour ouvrable avant le rendez-vous fixé** donnera lieu au paiement, par la partie responsable de l'annulation, d'une indemnité forfaitaire correspondant à **50 % des honoraires totaux de la mission**.

Toute annulation le **jour du rendez-vous**, toute absence injustifiée d'une partie, tout refus d'accès au bien, tout défaut de remise des clés, toute impossibilité de réaliser la mission imputable à une partie ou toute autre circonstance empêchant son exécution normale donnera lieu au paiement, par la partie responsable, d'une indemnité forfaitaire correspondant à **100 % des honoraires totaux de la mission**.

À défaut de pouvoir identifier la partie responsable de l'annulation ou de l'empêchement, les parties demeurent **solidairement et indivisiblement** tenues au paiement des indemnités prévues ci-dessus.

Les indemnités d'annulation prévues au présent article sont destinées à couvrir notamment le temps réservé dans l'agenda de l'expert, la préparation administrative de la mission, les frais de gestion, les frais de déplacement ainsi que l'impossibilité de réattribuer le créneau concerné à un autre client.

En cas de retard de paiement, les intérêts et indemnités de retard seront appliqués conformément aux dispositions impératives du **Livre XIX du Code de droit économique**, lorsqu'elles sont applicables. Lorsque ces dispositions ne sont pas applicables, les sommes impayées porteront, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de **0,7 % par mois entamé**, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de **15 % du montant restant dû**, avec un minimum de **100,00 €**, sans préjudice du droit du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** de réclamer l'indemnisation intégrale du préjudice réellement subi si celui-ci est supérieur.

En cas de non-paiement total ou partiel, le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** se réserve le droit de suspendre toute prestation en cours, de retenir le rapport d'expertise, les photographies, annexes, procès-verbaux, relevés ainsi que tout document ou résultat de ses travaux jusqu'au paiement intégral des sommes dues.

Le rapport d'expertise, les photographies, les annexes, les relevés, les croquis, les estimations et l'ensemble des documents établis par le **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL** constituent une œuvre protégée par le **Code de droit économique** relatif au droit d'auteur. Toute reproduction, modification, diffusion partielle ou utilisation de nature à en altérer le contenu ou la portée est interdite sans l'autorisation écrite préalable du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**, sauf disposition légale ou décision judiciaire contraire.

Le(s) client(s) reconnaît(issent) avoir reçu les informations précontractuelles relatives à la mission confiée et avoir été informé(s) de l'existence des présentes Conditions Générales, lesquelles lui(leur) ont été communiquées ou mises à sa(leur) disposition préalablement à la conclusion de la mission, notamment par leur accessibilité permanente sur le site internet du Bureau d'Expertise IMMO NP SRL, dans la rubrique « Documents utiles ». Le(s) client(s) reconnaît(issent) avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance et les accepter dans le cadre de la mission confiée. Les données à caractère personnel sont traitées conformément au **Règlement (UE) 2016/679 (RGPD)** et à la législation belge applicable. Les modalités de traitement des données sont détaillées dans la politique de confidentialité du **Bureau d'Expertise IMMO NP SRL**.

Sauf demande expresse contraire, les communications entre les parties s'effectuent par courrier électronique et les rapports sont transmis exclusivement au format PDF.

Pour tout litige relatif à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité du présent contrat, les juridictions de l'arrondissement judiciaire du **Brabant wallon – Division Nivelles** sont seules compétentes, sous réserve des dispositions impératives du droit belge.

Article 7 – Force majeure

Le Bureau ne pourra être tenu responsable d'un retard, d'un report ou de l'impossibilité d'exécuter une mission résultant d'un cas de force majeure ou de toute circonstance indépendante de sa volonté, notamment en cas de maladie, accident, intempéries, catastrophe naturelle, incendie, panne informatique majeure, interruption des réseaux de communication, grève, décision des autorités ou toute autre circonstance similaire.

Article 8 – Protection des données – Rétractation – Droit applicable

Les données à caractère personnel sont traitées conformément au **Règlement (UE) 2016/679 (RGPD)** et à la législation belge applicable.

Le consommateur bénéficie, lorsque les conditions légales sont réunies, du droit de rétractation prévu par le Code de droit économique. Les modalités d'exercice de ce droit figurent dans l'ordre des missions.

Le rapport d'expertise, les photographies, annexes, relevés et tous documents établis par le Bureau constituent une œuvre protégée par le droit d'auteur. Toute reproduction, modification, diffusion partielle ou utilisation de nature à en altérer le sens est interdite sans l'autorisation écrite préalable du Bureau, sauf disposition légale contraire.

Les présentes conditions générales sont régies par le droit belge. Tout litige relatif à leur interprétation ou à leur exécution relève de la compétence des juridictions du **Brabant wallon – division Nivelles**, sous réserve des dispositions impératives du droit belge.



NICOLAS PIERRE
BUREAU D'EXPERTISE
IMMOBILIERE

IMMO NP SRL – Adresse : Rue du Moulin, 30 – Braine-l'Alleud –
Téléphone : +32 484 46 95 22 – Web : immonp.be – Mail : info@immonp.be –
TVA : BE 0600 879 069 – IBAN : BE50 0689 4070 5118