

Modalités des Missions d'Expertises

(01. 01. 2022)

Généralités – Opposabilité des constats et réserve quant aux missions

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. L'expert 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 l'expert 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 ne pourra être engagée en cas de manipulation d'un équipement défectueux ou non sécurisé. Le client autorise l'expert à adapter, retarder ou stopper sa mission suivant les consignes sanitaires imposées ou conseillées par l'expert.

Etat des lieux locatif ou état des lieux acquisitif :

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 défauts 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. 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 Nicolas Pierre, et en cas de réclamation du client, une indemnité de 10 € est fixée à titre d'indemnité forfaitaire. 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. Après le passage de l'expert, les clients disposeront encore d'un délai de 30 jours après la date de clôture du rapport pour établir et rédiger un addendum entre elles au rapport de l'expert 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 30 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 stipulation contraire ou clôture des valorisations sur place ou encore défauts volontairement cachés, toute observation complémentaire adressée à l'expert après son passage, notamment liée à des dysfonctionnements, sera envoyée par mail ou recommandé avec accusé de réception à l'expert ainsi qu'à toutes les autres parties à la cause, dans les 72h de la date de vue des lieux et laissée à l'appréciation de l'expert. La partie opposée disposera d'un délai de 72h pour apporter toute contestation aux griefs qui lui sont adressés. L'expert se réserve une faculté de vue des lieux complémentaire sans la présence des parties pour appréciation des griefs. Cette 2ème vue des lieux sera à charge du demandeur. Toute démarche de transferts des énergies se fait par les parties et non l'expert.

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.

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.

Facturation et paiement

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, le solde portera un intérêt mensuel de 0,7%, de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en plus de 15% avec un minimum de 75 € de base pour frais de suivi administratif interne et immobilisation de capital en plus d'un forfait de 25€ par courrier de rappel. 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 tribunaux de l'arrondissement de Nivelles 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. 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. 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 aura signalé avoir achevé son rapport .