

## **PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PRESTATION «AVIS SUR DOSSIER»**

### **Article 1 – Caractéristiques essentielles de la prestation « Avis sur dossier »**

La Prestation « Avis sur dossier » consiste à déterminer, sur la base des déclarations du Client et sans visite du bien, soit la valeur locative, soit la valeur vénale d'un Bien ou d'un ensemble immobilier, en considération de facteurs physiques, économiques, juridiques, environnementaux et en appliquant des méthodes d'évaluation spécifiques.

Sauf conditions particulières ou options souscrites, la Prestation « Expertise de Valeur » comprend :

- L'étude documentaire ;
- L'étude de marché ;
- La collecte des informations techniques du bien sur déclaration du Client ;
- La remise d'un rapport, dénommé « Avis de Valeur ».

### **Article 2 – Etude documentaire** L'étude

documentaire consiste à :

- Analyser les informations récoltées par le Prestataire (déclarations du Client, photographies, documents envoyés par le Client...)
- Rechercher, analyser et appliquer au cas d'espèce les documents contractuels, les textes législatifs et réglementaires ayant une influence sur la valeur ;

#### 2.1 Documents entrant dans le champ de l'étude documentaire

Le Prestataire communique au Client une liste de documents nécessaires à l'accomplissement de la Prestation.

Le Client s'engage à transmettre ces documents, dans la mesure du possible dans les 10 jours à compter de l'acceptation des présentes conditions, ou dans un délai raisonnable à compter de la visite du Bien.

Le Client doit remettre au Prestataire les documents sollicités et tout autre document de nature à avoir une influence dans la réalisation de la Prestation soit par courrier à l'adresse du siège social, soit par email. Il pourra également les déposer sur la plateforme en ligne mise à sa disposition.

Afin d'éviter toute perte, aucun document ne pourra être remis au Prestataire par un autre moyen.

#### 2.2 Documents supplémentaires et allongement des délais d'exécution de la Prestation

Le Prestataire pourra solliciter du Client l'envoi de documents complémentaires nécessaires à la réalisation de la Prestation. Le Client s'engage à lui fournir dans un délai raisonnable.

Dans l'hypothèse où le Client remettrait au Prestataire des documents tardivement et/ou des documents dont le volume et/ou la complexité demanderait au Prestataire une étude approfondie, les délais d'exécution de la Prestation peuvent être allongés et la commande modifiée.

### **Article 3 – Remise d'un livrable**

#### 3.1 Contenu du livrable

Au sens des présentes conditions générales de vente « Livrable » signifie le rapport d'expertise ou tout autre document assimilé transmis par le Prestataire au Client en fin de Prestation.

Sauf conditions particulières, ou options souscrites, le Livrable contient de manière synthétique, les informations suivantes :

- Description de la situation juridique, environnementale, physique du ou des Bien(s),
- Un reportage photographique dont les photographies seront transmises par le Client ;
- Etude et données du marché immobilier, • Valorisation et critères retenus.

Il est rappelé que les informations inhérentes à la situation géographique, juridique, physique du ou des Bien(s), sont émises sous la seule responsabilité du Client sans que le Prestataire ne puisse être inquiété par des erreurs, omissions ou incohérences qui émaneraient d'éléments communiqués par le Client.

### 3.2 Délai de remise du livrable

Sauf conditions particulières, le Livrable est adressé dans un délai maximum de 6 semaines à compter de la réception par le Prestataire de l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de la Prestation.

Le délai de remise du rapport peut être rallongé dans les hypothèses prévues aux présentes conditions générales de vente ou en cas d'accord exprès entre les parties.

### 3.3 Réclamations portant sur le Livrable

Le Client peut formuler ses réclamations pour toute rectification ou modification selon les modalités prévues à l'article 7 de la première partie des présentes conditions générales de vente.

Tel que prévu à l'article 7 de la première partie des présentes conditions générales de vente, le Client dispose d'un délai de 10 jours pour présenter ses réclamations. Au-delà de ce délai, une facturation supplémentaire sera considérée.

Tout Livrable modifié postérieurement à une réclamation rend l'ancien Livrable caduc.

## **Article 4 – Engagements des parties**

### 4.1 Engagements du Client

Le Client s'engage à fournir dans un délai de 10 jours les documents sollicités par le Prestataire.

Le Client s'engage à fournir toutes les informations dont il a connaissance permettant la réalisation de la prestation.

Le Client s'engage à fournir des informations justes et sincères et s'engage à prévenir le Prestataire de tout changement concernant les données fournies et sera seul responsable des éventuels dysfonctionnements qui pourraient résulter d'informations erronées.

### 4.2 Engagements du Prestataire

Le Prestataire s'engage à ne pas divulguer les données personnelles du Client récoltées (coordonnées postales et téléphonique, photos, relevés d'information du bien...).

Le Prestataire s'engage à mettre tout en œuvre pour réaliser dans les délais un Livrable conforme aux attentes contractualisées avec le Client.

## **Article 5 – Exclusions**

Le Prestataire effectue des prestations de valorisation exclusivement.

La Prestation ne peut comprendre ou ne saurait être assimilée à une Prestation :

- De maîtrise d'œuvre (conception, coordination, et contrôle de bonne exécution des travaux) ;
- de bureau d'étude technique (estimation de coûts et chiffrage de travaux, élaboration du dossier de consultation des entreprises,...) ;
- D'ingénieurs conseils ;
- De diagnostic immobilier ;
- D'assistance à maître d'ouvrage ;
- De conseil juridique.

## **Article 6 – Réserves**

La Prestation ne constitue pas, par nature, un contrôle technique des biens à évaluer. Cependant, le Prestataire pourra s'il le juge utile, après étude des informations fournies par le Client, solliciter de ce dernier de lui fournir :

- Toutes vérifications techniques ou autres comme l'état du gros œuvre, du sol et du sous-sol, mesurage et bornage,
- Tous contrôles et diagnostics sur la recherche d'amiante, sur les termites et autres xylophages, sur le plomb ou autres pollutions quelconques, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité et ce en raison de la législation applicable aux biens objet du présent contrat,
- Tous devis de travaux éventuels sont éventuellement à prévoir.

La Prestation ne comporte pas :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune où se situe le bien (usage des locaux : voir le relevé de propriété),
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire devenu définitif pouvant faire foi,

- De certification des surfaces,
- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, ...).

Le Prestataire suppose que les bâtiments et installations sont en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législation sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996, législation sur les autres diagnostics techniques à fournir lors de transactions sur l'immeuble – notamment Diagnostic de Performance Énergétique, ...).

Le Prestataire n'effectue pas de vérification systématique de la présence d'amiante dans les immeubles.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que le Prestataire affecte aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris).

Le Client autorise également le Prestataire à s'entourer de toutes les compétences qu'il jugera nécessaires, et notamment à procéder à la demande :

- Des documents cadastraux auprès des services fiscaux concernés,
- Des documents d'urbanisme auprès des services concernés,
- Des photos des biens.

#### **Article 7 – Délais d'exécution de la Prestation**

Sauf conditions particulières et options souscrites, et comme indiqué contenu à l'article 4 "Remise d'un Livrable" dans la présente partie des conditions générales de vente, la Prestation est réalisée dans les délais suivants :

- 10 semaines à compter de la réception par le Prestataire de l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de la Prestation.

Ces délais peuvent être allongés selon les cas prévues aux présentes conditions générales de vente.

#### **Article 8 – Modalités de calcul du prix**

La Prestation « Expertise de Valeur » est proposée pour un prix forfaitaire. Il sera mentionné dans le devis.

Ce prix est susceptible de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction :

- Du contexte juridique,
- De l'état du Bien,
- Du type de Bien expertisé,
- Du nombre de bâtiments à expertiser,
- De la complexité et du volume des documents objets de l'étude réalisée par le Prestataire.

Un devis est en tout état de cause établi sur la base des informations fournies par le Client avant réalisation de toute Prestation.

#### **Article 9 – Options**

Afin de s'adapter au mieux aux besoins du Client, le Prestataire propose les services optionnels cidessous énumérés.

##### 8.1 Option - "Valeur supplémentaire"

Le forfait de base de la Prestation comprend la valorisation du ou des Bien(s) en valeur vénale ou en valeur locative.

Le Client peut souscrire l'option "Valeur Supplémentaire" ou « Avis de valeur supplémentaire » lui permettant d'avoir la valeur vénale ou locative qui ne serait pas comprise dans la Prestation de base.

Le Prestataire sollicite du Client les documents complémentaires nécessaires à la réalisation de l'Option souscrite.

##### 8.2 Option - "Délai 48h"

Le forfait de base de la Prestation comprend un délai de 6 semaines à compter de la visite du bien.

Le Client peut souscrire l'option de « Délais 48h » qui impose au Prestataire de lui remettre le Livrable commandé dans un délai de 48h à compter de la visite du bien.

Cette option fait l'objet d'une facturation complémentaire en sus du prix forfaitaire de base.

#### 8.3 Option - "Etude prospective"

L'option "Etude Prospective" consiste à envisager l'évolution dans le temps de la valeur d'un Bien par rapport à un instant T.

L'étude prospective consiste en une analyse d'éléments juridiques ou de faits, actuels ou futurs pouvant avoir une influence sur la valeur du Bien expertisé.

Cette option fait l'objet d'une facturation complémentaire en sus du prix forfaitaire de base.

#### 8.4 Option - "Expertise technique"

Le Client peut souscrire l'option "Expertise technique" ou « Avis technique » qui consiste à identifier des dommages sur un bien immobilier, de les décrire, les interpréter afin d'éclairer le Client sur les causes plausibles à l'origine de ces dommages, les risques liés, les réparations nécessaires, les responsabilités et recours éventuels.

Les Dommages peuvent être de nature diverse et variée. Sans constituer une liste exhaustive, les dommages peuvent s'apparenter à des fissures, de l'humidité, des malfaçons ou non-conformité suite à une construction.

Cette option consiste à réaliser une étude technique:

- Analyser les observations et mesures éventuels relevés lors de la visite du Bien ;
- Rechercher, analyser et appliquer au cas d'espèce les documents contractuelles, les recommandations techniques et les textes législatifs et réglementaires ;
- Le cas échéant, réaliser une enquête de proximité et de voisinage ;

Cette option fait l'objet d'une facturation en sus du prix de base forfaitaire calculé.

#### 8.5 Option - "Contrôle de cohérence"

Il peut être demandé au Prestataire son avis sur un rapport d'expertise immobilière d'un confrère.

Le travail demandé consiste à :

- fournir un diagnostic général sur la cohérence des diligences et des prestations par rapport aux normes ou au contrat de prestations
- vérifier le choix et la régularité des méthodes d'évaluation utilisées

Cette option fait l'objet d'une facturation en sus du prix de base forfaitaire calculé. Le montant sera mentionné dans le devis.

#### 8.6 Option - "Actualisation de valeur"

Si le Client a déjà souscrit à une mission d'expertise au sein du Cabinet LAMY Evaluation, il peut opter pour une actualisation de valeur.

Cette option consiste à :

- Analyser les nouvelles données relatives au bien concernant sa situation juridique
- Analyser les nouvelles données relatives au bien concernant sa situation physique
- Analyser les nouvelles données relatives au marché immobilier

En l'absence de nouvelle visite, l'expert entreprend un examen des modifications intervenues dans la situation juridique, urbanistique ou locative de l'immeuble et remet ses conclusions sous forme succincte.

Cette option est proposée selon un prix forfaitaire mentionné dans le devis.