

## PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PRESTATION « EXPERTISE DE VALEUR »

### Article 1 – Caractéristiques essentielles de la prestation « Expertise de Valeur »

La Prestation « Expertise de Valeur » consiste à déterminer 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 :

- La visite du bien ;
- L'étude documentaire ; - L'étude de marché
- La remise d'un Livrable.

### Article 2 – Visite du bien

#### 2.1 Planification de la visite

Le Prestataire propose une date et une heure de visite du Bien au Client dans un délai raisonnable à compter de la réception de l'acceptation du Client.

Les jours et heures de visite proposés par le Prestataire au Client le sont en fonction de ses disponibilités, des conditions météorologiques, et des heures d'ensoleillement ayant un impact sur les modalités de réalisation de la visite.

Sauf conditions particulières ou accord exprès des parties, la visite du bien est planifiée dans un délai de 4 semaines à compter de la réception de l'acceptation du Client par le Prestataire.

En cas d'indisponibilité du Client aux jours et heures proposés, le délai de 4 semaines ci-dessus mentionné peut-être prorogé avec l'accord du Prestataire / des Parties.

En cas d'impossibilité de planifier une visite dans les délais convenus, le Prestataire aura la possibilité de résilier le Contrat.

#### 2.2 Modalités de réalisation de la visite

Sauf conditions particulières, le Prestataire ne visitera le bien qu'une seule fois.

La visite consiste en un déplacement unique du Prestataire pour relever les facteurs physiques et environnementaux pouvant avoir une influence sur la valeur du Bien expertisé.

La visite porte sur les parties visibles du bien, dans des conditions normales d'accessibilité et de sécurité.

Le Prestataire ne saurait être tenu de louer et mettre en place des moyens d'accès spécifiques, le cas échéant nécessaires (échelles, échafaudages, nacelles...) pour accéder à des parties non visibles et/ou non accessibles du bien.

La visite porte sur les éléments intérieurs et extérieurs du bien sans destruction, ni dégradation, ni utilisation de dispositif particulier.

Un reportage photographique est réalisé au cours de la visite pour permettre la rédaction et l'illustration du Livrable. Le Client autorise le Prestataire à photographier le bien concerné et à conserver les clichés afin de réaliser la Prestation.

#### 2.3 Visite supplémentaire

Si pour une raison indépendante de la volonté du Prestataire, le bien ne peut être examiné en totalité ou partiellement lors de la visite et qu'une visite supplémentaire est nécessaire, des frais de déplacements en sus de ceux prévus dans le forfait pourront être facturés au Client.

Sans pouvoir être considérée comme une liste exhaustive, constitue une raison indépendante de la volonté du Prestataire :

- Le fait que les lieux soient totalement ou partiellement inaccessibles ;
- L'omission ou le refus du Client ou du Tiers propriétaire de faire visiter une partie ou la totalité du bien ;

Toutefois, si une ou plusieurs visites supplémentaires apparaissent nécessaires en raison d'un événement imputable au Prestataire (omission de relever une information visible et accessible, perte de données...), celle(s)-ci sera(ont) réalisée(s) sans facturation complémentaire au Client.

En tout état de cause, en l'absence d'accord du Client sur les visites complémentaires, la Prestation sera rendue en l'état et réputée pleinement accomplie.

### **Article 3 – Etude documentaire** L'étude

documentaire consiste à :

- Analyser les observations relevées lors de la visite du Bien ;
- Rechercher, analyser et appliquer au cas d'espèce les documents contractuels, les textes législatifs et réglementaires ayant une influence sur la valeur ;
- Le cas échéant, réaliser une enquête de proximité et de voisinage ;

#### 3.1 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, avant la visite du bien, ou dans un délai raisonnable à compter de la visite du Bien.

Si les documents sont transmis en amont de la visite, le délai de réalisation de la mission court à compter de la visite.

Si les documents sont transmis postérieurement à la visite, ce sont leur envoi qui fait courir le délai de réalisation de la mission.

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 d'échange documentaire mise à sa disposition.

Afin d'éviter toute perte, aucun document ne pourra être remis au Prestataire le jour de la visite du bien.

#### 3.2 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 4 – Remise d'un livrable**

#### 4.1 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 les informations suivantes :

- Description de la situation juridique, environnementale, physique du ou des Bien(s),
- Un reportage photographique ;
- Etude et données du marché immobilier, • Valorisation et critères retenus.

#### 4.2 Délai de remise du livrable

Sauf conditions particulières, le Livrable est adressé dans un délai maximum de 6 semaines à compter de la visite du bien, au format PDF, sur l'adresse e-mail du Client.

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.

#### 4.3 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 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 visite des biens dont il s'agit, solliciter le Client 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.

Il autorise le Prestataire à effectuer toutes photos nécessaires lors de la visite des biens.

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

Sauf conditions particulières et options souscrites, et comme indiqué aux articles 2 « Visite du bien » et 4 « Remise d'un Livrable » contenu dans la présente partie des conditions générales de vente, la Prestation est réalisée dans les délais suivants :

- Pour la réalisation de la visite : 4 semaines à compter de la réception de l'acceptation du Client par le Prestataire,
- Pour la remise d'un livrable : 6 semaines maximum à compter de la réalisation de la visite.

Ces délais peuvent être allongés selon les cas prévus 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 ci-dessous énumérés.

### 9.1 Options – “Visite du bien”

Une ou plusieurs visites en sus de celle prévue dans le forfait de base peuvent être commandées par le Client.

Cette option « Visite supplémentaire » est proposée selon un prix forfaitaire mentionné dans le devis, par visite, en sus du prix de base calculé.

### 9.2 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" 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.

### 9.3 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 est proposée prix forfaitaire mentionné dans le devis, en sus du prix de base calculé. 9.4

### 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.

### 9.5 Option - “Rapport synthétique”

Cette option consiste à réaliser un rapport synthétique comportant nécessairement moins d'informations qu'un rapport complet.

Le rapport d'expertise dit synthétique met en évidence les observations et conclusions de l'expert dans un format circonstancié.

A noter que si le rapport diffère sur le format, la méthodologie expertale reste quant à elle la même.

### 9.6 Option - “Expertise technique”

Le Client peut souscrire l'option "Expertise 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 éventuelles relevées 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. Le montant sera mentionné dans le devis.

#### 9.7 Option - "Relevé de surface"

Le Prestataire base les conclusions de sa mission d'après les documents remis par le Client, sous sa seule responsabilité, le relevé de métré n'entrant pas dans la mission.

Par dérogation, le Client peut demander au Prestataire d'effectuer un relevé de surface qui sera effectué soit :

- par le technicien de relevé lors de la visite du bien. Dans cette hypothèse, les relevés seront alors non opposables, données à titre indicatif et ne constituent en rien une attestation de surface.
- par un tiers diagnostiqueur qui prendra la responsabilité des relevés de surface sans que le Prestataire ne soit inquiété.

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

#### 9.8 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

L'actualisation peut se faire avec ou sans nouvelle visite du bien. 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.

Si l'immeuble a subi des modifications notables dans sa structure ou son environnement, le client ou l'expert peut décider qu'une nouvelle visite s'impose.

L'expert pourra alors revisiter l'immeuble soit de manière exhaustive, soit sous forme d'une reconnaissance extérieure qui consiste en l'inspection des parties communes de l'immeuble et de son environnement immédiat.

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

#### 9.9 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.