

Modalités des Missions d'Expertises

(08.05.2026)

1. Généralités – Opposabilité des constats et réserve quant aux missions :

Les demandes d'intervention ne lient la SRL Bureau d'Expertises Nicolai & associés (ci-après dénommée la Société) qu'après acceptation écrite de celles-ci et paiement du montant exigé sur la facture. Une confirmation de rendez-vous ou convocation sur place afin de permettre à l'expert de prendre connaissance des lieux pour valider sa mission n'équivaut pas à l'acceptation de la mission par l'expert. 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 de compteurs présentés et relevés dans 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 dans ses constats 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 la visite sur place ou l'envoi du rapport si un rapport est prévu.

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

Pour les états des lieux locatifs à l'entrée du locataire ou descriptif : La mission consiste aux constats descriptifs visuels des lieux. L'état des lieux est réalisé conformément aux exigences légales en vigueur et s'adapte à la nature des lieux concernés. Il est effectué de manière détaillée mais sans excéder les informations nécessaires pour répondre aux obligations légales et à la réalité du bien. Le niveau de détail retenu dans cet état des lieux est défini par l'expert, en fonction de l'appréciation du bien et des critères requis par la loi, afin d'assurer une description fidèle et précise de l'état du logement au moment des constats.

L'état des lieux de sortie consiste en un récolement de l'état du bien au moment de la sortie du locataire, comparé à l'état initial sur base des éléments recevables. Il comprend la détermination et une appréciation de la fixation de l'indemnité des éventuels dommages ou dégradations à caractère locatif ou lié à l'occupation, en tenant compte des exigences légales applicables ou, à défaut, des dispositions conventionnelles prévues ; avec une réserve quant aux dommages dans des zones non visibles, non examinables et/ou pour lesquels les parties ont ouvert un dossier de sinistre auprès de l'intervention de leur assurance en vue d'être indemnisées séparément par celle(s)-ci.

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 et non à des essais complets, intensifs ou prolongés. Suivant la mission confiée à l'expert, il ne sera pas tenu compte des déficiences d'ordre constructif sans lien avec l'occupation 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 pour ces missions. 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 NICOLAÏ, 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 états des lieux locatifs ou fixant l'état à la date d'occupation souhaitée : 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 un délai de 7 jours de même que la cohérence des consommations. Après la signature des constats, ou à défaut, à la date du clôturé ou d'envoi du rapport par l'expert, les clients déposeront encore d'un délai de 10 jours 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.

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

Plus précisément pour les états des lieux de sorties locatives : sauf impositions légales ou 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 régionales figées. 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 dans des conditions normales 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.

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.

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

Les constatations de la présente mission se font uniquement visuellement et dans le périmètre d'influence désigné, communiqué ou rendu identifiable par les parties présentes, le demandeur, le maître d'ouvrage ou leurs conseils techniques éventuels (architecte, ingénieur, coordinateur sécurité, bureau d'étude ou représentant du chantier).

La détermination du périmètre d'influence des travaux, des zones sensibles, des ouvrages exposés aux risques du chantier ou nécessitant des constatations spécifiques ne relève pas de la responsabilité de l'expert mais de celle des intervenants techniques du projet et du maître d'ouvrage.

Certaines zones peuvent ne pas être examinées ou seulement partiellement examinées notamment en raison : de leur inaccessibilité, de l'absence de moyens d'accès adaptés, de contraintes de sécurité, de conditions climatiques, d'un manque de luminosité, d'un encombrement, de l'occupation ou de l'exploitation des lieux, ou de toute autre circonstance indépendante de la volonté de l'expert.

Sous réserve de recherches complémentaires nécessaires pour lesquelles les causes pathologiques et remèdes à apporter ne peuvent être établis ou confirmés sans démontage de certains éléments, fouilles, investigations techniques ou moyens d'accès spécifiques dépassant le premier cadre d'investigations visuelles préliminaires. Dans cette hypothèse, la mission de l'expert se limitera à recommander des investigations complémentaires au travers de spécialistes spécifiques qu'il préconise afin de compléter ou d'écartier les éventuelles causes de dommages pathologiques.

En cas d'absence d'une des parties concernées, l'expert procède aux constats visuels réalisables dans les zones accessibles ou visibles depuis la voirie publique.

L'encadrement de l'expert durant des investigations complémentaires, réouverture de dossier ou interventions spécifiques n'est pas inclus dans la mission de base et fera l'objet d'une mission complémentaire distincte.

Le donneur d'ordre et les parties concernées sont tenus, dès réception du rapport, de signaler sans délai à l'expert toute zone qu'ils estimeraient devoir faire l'objet de constatations complémentaires ou spécifiques et qui ne serait pas suffisamment décrite dans le rapport. À défaut de remarque écrite ou de demande de mission complémentaire dans les huit jours de la réception du rapport, le périmètre des constatations et les limites d'intervention de l'expert sont réputés acceptés.

L'absence de remarque, de photographie ou de description relative à un élément, une zone ou un ouvrage dans le cadre d'un état des lieux avant travaux ou constat technique ne peut être interprétée comme une présomption : d'absence de dommage, de conformité, de bon état structurel, ou d'absence de désordre constructif.

Lors de mission d'encadrement pour une (pré)réception provisoire ou définitive, la mission de base de l'expert ne consiste qu'en une vue des lieux avec observations visuelles et commentaires verbaux de l'expert sans rédaction de rapport. L'expert ne vérifie pas la conformité aux plans, permis d'urbanisme, prescriptions administratives ou dossier administratif de l'immeuble. Le fait que la mission s'avère plus courte que prévu, limitée ou simplifiée en raison d'un faible nombre de remarques, d'une bonne finition apparente des travaux ou d'un accord rapide entre les parties ne peut donner lieu à aucune réduction d'honoraires, sauf accord écrit préalable contraire.

Aucun relevé topographique ou mesure à l'aide d'équipements spécifiques n'est inclus et toute grandeur ou mesure communiquée s'inscrit comme étant un ordre de grandeur dans le cadre de la présente mission. Il en va de même pour les verticalités, hors aplomb, hors équerre ou niveaux. Tout comme la sécurité incendie du bâtiment, celle-ci est normalement préalablement examinée et validée par les autorités ou services compétents. Les raccordements spécifiques, réglages techniques et calibrages ne sont pas vérifiés par l'expert. L'expert ne se substitue ni à l'architecte, ni à l'ingénieur, ni aux autres intervenants techniques du chantier qui gardent l'entière responsabilité de leurs choix techniques, validations, analyses de risques et obligations de surveillance. La mission de l'expert se termine à la fin de la vue des lieux ou quinze jours après l'envoi du rapport de l'expert en cas de remise d'un rapport.

L'envoi du rapport de l'expert se fait au demandeur principal lequel se charge de le communiquer aux parties concernées.

4. Expertises / Evaluations d'immeubles :

Les estimations ou évaluations se font pour fixer des valeurs vénales normales et non des prix de mise en vente. La valeur vénale en vente volontaire de gré-à-gré (ou Market Value) représente le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer pour un immeuble volontairement mis en vente, libre de toute charge, dans un marché ouvert stable avec un nombre d'amateurs suffisant, dans des conditions normales de vente, avec des prix stables, et une durée de mise en vente raisonnable eu égard à la nature du bien ainsi que l'état du marché, avec une publicité suffisamment large, non équivoque et claire. Elle n'est ni une valeur plancher (vente forcée), ni une valeur de convenance propre à un amateur placé dans des conditions particulières. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies les valeurs communiquées sont davantage à voir comme des estimations objectivées. La valeur ne comprend pas les frais auxquels, de droit commun, l'amateur est exposé.

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, l'œil nu, 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. Notre mission ne comporte ni l'examen des titres de propriétés, ni le contrôle de conformité des bâtiments existants avec la législation ou les plans communiqués. 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 présomption et réserve de conformité aux réglementations urbanistiques, aux lois relatives à la pollution des sols et des chantiers temporaires et mobiles. Sauf informations claires ou certitudes contraires, les évaluations se font considérant les sols comme non pollués. Les demandes de vérifications urbanistiques ne sont pas faites par l'expert et sont généralement du ressort des Notaires dans le cadre de transactions immobilières. Les évaluations d'immeubles se font sur base des éléments communiqués par le client et sans introduction de dossier d'urbanisme par l'expert auprès des autorités urbanistiques si ce ne sont que de simples consultations ou demandes verbal par l'expert auprès de celles-ci. En ce sens, l'expert ne garantit aucunement l'aboutissement des projections urbanistiques envisagées dans son rapport. En cas de valorisation de différents lots ou parcelles, celles-ci sont données sous réserve de validation des hypothèses urbanistiques reprises dans le rapport par les autorités. 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. En cas d'évaluation immobilière en vue de détermination d'une valorisation de droits (exemple usufruits, emphytéose, etc.) ou en vue de fixer une indemnité en lien avec des droits (expropriation, servitudes, etc.), le mode de calcul pour l'estimation de ce droits sera à vérifier, par le client ; auprès d'un spécialiste de son choix dans la matière concernée (comptable ou avocat, fiscaliste, architecte, ingénieur, Notaire ,etc.)

La transmission des données et des références précises utilisées par l'expert ne seront pas communiquées notamment par conformité au RGPD et devoir de confidentialité de l'expert. L'accès aux données de l'enregistrement est uniquement possible sur présentation d'un jugement ou d'une convention d'expertise préalable. A défaut de jugement, l'expert se basera également sur des publications de prix de mise en vente de comparables. L'expert ne peut être responsable de la non prise en compte d'informations dont il ne pouvait avoir connaissance officiellement. Il est rappelé que lorsque le Ministère travaille sur des vérifications de valeur de succession ou de donation, cela se traduit généralement par la multiplication de la surfaces « utiles » (addition des m² pondérés de l'immeuble en fonction de la nature de ceux-ci) par la valeur moyenne de leurs points de comparaison. Ceci sans nécessairement prendre en compte les différences d'états de vétusté ou d'entretien des immeubles comparés. Ce qui peut aboutir, dans certains cas, lorsque les surfaces planchers sont importantes ou qu'il y a plusieurs petits lots, à des valeurs de référence du Ministère plus élevées ou plus faibles. Des approches purement mathématiques et avec des sources de données différentes du Ministère non connues au moment de la rédaction du rapport peuvent donner des résultats différents nécessitant alors de nouvelles analyses. Des discussions et débats sont alors nécessaires avec le Ministère pour ajuster les points de vue. Ce qui n'entrent pas dans la mission de base ou en continuité d'une évaluation antérieure.

Tout comme la mission de l'expert consiste à rendre un rapport avec la valeur qu'il estime sur base des éléments connus et communiqués, sa mission ne consiste pas à donner une formation sur chaque méthode utilisée ou examinée pour rendre ses conclusions.

Évaluation de la valeur locative et contexte de loyer présumé abusif : Nous intervenons en qualité de professionnel de l'évaluation immobilière, sans pour autant se substituer aux autorités compétentes pour statuer sur le caractère éventuellement abusif d'un loyer. L'estimation de la valeur locative constitue une opinion professionnelle rendue à partir des données disponibles sur le terrain, des éléments de comparaison pertinents, et des conditions de marché à la date de l'évaluation. Elle ne saurait en aucun cas constituer une preuve définitive du caractère abusif ou non d'un loyer pratiqué, cette qualification relevant exclusivement de l'appréciation des autorités compétentes.

Hors faute avérée, la société ne pourra être tenue responsable des suites contentieuses ou administratives liées à l'usage de son évaluation, notamment en cas de demande de révision. Dument informé de ce cadre spécifique, le client s'engage à ne pas utiliser l'évaluation à des fins autres que celles expressément prévues dans la mission confiée, et à ses seuls risques et responsabilités.

5. 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 relevées 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.

6. Respect, sécurité et indépendance de l'expert

L'expert intervient en qualité de professionnel indépendant et doit pouvoir accomplir sa mission dans des conditions normales de sécurité, de sérénité et de respect mutuel. Ceci prévaut également pour le personnel administratif.

En cas :de menace, d'agression verbale ou physique, d'intimidation, de comportement agressif, de tentative de pression, de captation ou diffusion non autorisée, ou plus généralement de tout comportement compromettant la sécurité, l'indépendance ou le bon déroulement de la mission, l'expert se réserve le droit d'interrompre immédiatement ses opérations, de quitter les lieux, de suspendre ou de mettre fin à sa mission sans préavis.

Les honoraires, frais, déplacements et prestations déjà engagés restent intégralement dus. Lorsque la mission concerne plusieurs parties et que le comportement reproché émane d'une seule d'entre elles, l'expert appréciera librement : soit la poursuite de sa mission au bénéfice des autres parties, soit la suspension complète de celle-ci lorsque les conditions normales d'intervention ne peuvent plus être garanties.

La partie à l'origine du trouble pourra seule supporter les conséquences financières résultant de l'interruption ou de la réorganisation de la mission, sans préjudice des droits des autres parties concernées.

7. Facturation et paiements :

Le mode de calcul des honoraires et frais sont considérés comme parfaitement compris et acceptés ainsi que les conditions d'exécution de la mission. En cas de non-conformité du descriptif initial renseigné à l'expert avec la réalité matérielle de l'immeuble ou de la nature de mission demandée, la mission réelle de l'expert et descriptif de l'immeuble par l'expert ainsi les suppléments nécessaires prévalent pour le calcul du coût de la mission. Les honoraires rémunèrent l'expert durant sa mission pour sa disponibilité, son déplacement, son analyse technique, son indépendance, la mobilisation de son expérience professionnelle ainsi que la responsabilité attachée à sa mission, et non exclusivement le nombre d'observations formulées ou la durée effective des constatations sur place.

Les honoraires et frais sont payables avant le démarrage des constats et leurs exigibilités ne sont pas conditionnés par l'approbation du rapport final de l'expert (indépendance). 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. En cas de paiement d'une provision payée volontairement par une partie pour le compte d'une autre, celle-ci se fera se décompte avec la partie concernée et non avec la Société. Tout remboursement d'une provision d'honoraires avancée par une partie ne se fera par la Société qu'après réception d'encaissement de l'entièreté de la mission par la société. 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. 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 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.

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, par nécessité sanitaire ou sécuritaire ou encore en cas de limitation de la mission du fait d'impossibilité d'accès partiel à l'immeuble ou absence d'une des parties concernées.

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, pour autant qu'ils se fassent consécutivement le même jour et en faveur du client confiant ces missions successives. Les réductions ne sont pas cumulatives. La réduction la plus favorable au client prime. Les services optionnels tels que le service Premium ou le Priority pass s'octroient pour l'ensemble de la mission et à supporter par l'ensemble des parties concernées si les honoraires de cette mission sont répartis entre plusieurs clients sauf autres accords.

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.

8. RGPD – Echanges données & Communication – Captations :

§ 1. Coordonnées du client et exécution de la mission

Dans le cadre de l'exécution de la mission confiée, le client accepte que la Société utilise ses coordonnées (postales, téléphoniques et électroniques) afin de lui transmettre toute information utile relative à son dossier, notamment en ce qui concerne le suivi, l'évolution, la gestion ou la clôture de celui-ci. Ces communications sont nécessaires à la bonne exécution du contrat et ne peuvent faire l'objet d'une opposition de la part du client, sauf impossibilité de poursuivre la mission. Le mode de communication par défaut est le courriel ; les documents sont délivrés au format PDF. En application de l'article 8.20 du Code civil, chaque partie peut solliciter un exemplaire des documents signés (convention, ordre de mission, rapport) auprès du secrétariat de la Société à l'adresse info@expertsnicolai.be.

§ 2. Communications professionnelles complémentaires

La Société peut utiliser les coordonnées du client pour lui transmettre des informations en lien avec ses activités professionnelles, notamment l'évolution de ses services, ses offres ou prestations, et toute actualité relative aux matières traitées. Ces communications s'inscrivent dans le cadre de la relation professionnelle existante. Le client peut à tout moment s'y opposer, sans frais ni justification, par demande adressée à info@expertsnicolai.be.

§ 3. Recours à des outils d'intelligence artificielle

Le client est informé que la Société utilise des outils d'intelligence artificielle (IA) pour traiter l'information, compléter ses analyses, exécuter ou vérifier des calculs complexes, formuler des réponses et rechercher des informations techniques. L'IA peut également être utilisée pour le traitement, l'optimisation ou l'anonymisation d'images et de photographies, notamment afin d'améliorer leur lisibilité, leur qualité, ou de protéger l'identité de personnes ou la confidentialité de certains biens ou lieux photographiés. L'usage de ces outils vise à accroître la réactivité, la précision et l'efficacité des prestations en assistance des experts. Ces outils agissent exclusivement à titre d'assistance et ne remplacent en aucun cas l'intervention humaine. À l'exception des recalculs manuels et de formules complexes, notamment en matière d'indexation ou de calculs intégrant des taux d'actualisation, toutes les analyses issues de l'IA sont systématiquement interprétées et examinées par l'expert au regard de la pertinence des résultats sur les conclusions techniques. La Société s'engage à respecter les principes éthiques et les réglementations en vigueur concernant l'utilisation de l'IA, notamment en matière de protection des données personnelles et de prévention de toute forme de discrimination. Les outils utilisés s'exécutent dans un environnement réputé fermé, sans toutefois que la Société puisse garantir l'inviolabilité absolue de cet environnement.

§ 4. Captations effectuées par l'expert dans le cadre de sa mission

Principe et finalité : L'expert procède, dans le cadre de l'exécution de sa mission, à des captations photographiques, sonores, vidéographiques et numériques aux fins exclusives : d'établir et de documenter ses constats techniques ; de rédiger son rapport ; de conserver, le cas échéant, la traçabilité de ses opérations. Ces captations constituent une condition technique d'exécution de la mission et un outil de travail nécessaire à la qualité de l'expertise. La présence des parties ou de tout tiers lors des opérations vaut information et non-opposition à ces captations dans le périmètre strict de la mission.

Base légale et minimisation : Le traitement repose sur l'exécution du contrat liant l'expert à son donneur d'ordre (article 6.1.b RGPD) et, pour les tiers présents, sur l'intérêt légitime à documenter les constats (article 6.1.f RGPD). L'expert s'engage à limiter ses captations à ce qui est strictement utile à la mission, dans le respect du principe de minimisation des données.

Confidentialité et destinataires : Les fichiers issus des captations sont strictement confidentiels et ne sont communiqués qu'aux destinataires légitimes de la mission : le donneur d'ordre, les parties à l'expertise, leurs conseils, et, le cas échéant, le magistrat mandant. Aucune communication à un tiers étranger à la mission ne peut être faite sans l'accord exprès de l'expert et, lorsque cela est requis, des personnes concernées.

Statut probatoire : Seul le rapport d'expertise dûment finalisé et signé fait foi des constats opérés par l'expert. Les fichiers bruts (photographies de travail, enregistrements sonores, notes numériques) constituent des supports techniques internes destinés à la rédaction du rapport et ne sont pas destinés à être produits comme éléments de preuve autonomes.

Conservation : Les fichiers bruts sont conservés pendant la durée strictement nécessaire à la finalisation du rapport et, au-delà, pour une durée maximale de douze mois suivant la clôture du dossier. Passé ce délai, ils sont supprimés selon la politique interne du cabinet et ne sont plus disponibles. La conservation des fichiers bruts au-delà de ce délai n'est pas garantie et ne peut être exigée d'aucune partie.

Mission judiciaire : Lorsque l'expert est désigné par une juridiction, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent sous réserve des obligations résultant du Code judiciaire, et notamment du respect du contradictoire et des injonctions du magistrat mandant.

§ 4 bis. Captations effectuées par les parties ou tout tiers présent

Principe : Aucune captation audio, photographique, vidéographique ou par tout autre moyen ne peut être effectuée de l'expert, de ses collaborateurs, de ses interventions, propos, commentaires ou opérations, sans son accord exprès, écrit et préalable. Cette interdiction s'applique à toutes les parties à la mission ainsi qu'à tout tiers présent lors des opérations, qu'il soit ou non partie à la convention. La présence d'un téléphone, d'une caméra ou de tout dispositif d'enregistrement en mode actif vaut captation au sens du présent paragraphe.

Conditions de l'accord : Lorsque l'expert donne son accord, celui-ci est strictement limité aux conditions cumulatives suivantes : la captation est réservée à un usage personnel et privé de la partie autorisée ; la captation est conservée pendant la durée strictement nécessaire à sa finalité, et au maximum jusqu'à la clôture définitive du dossier ; l'expert peut, à tout moment, exiger la suppression de la captation et en obtenir copie.

Interdiction de diffusion. Toute diffusion publique, communication à des tiers (à l'exception du conseil juridique de la partie autorisée), mise en ligne, transmission par messagerie ou réseau social, montage, extraction de séquence partielle ou exploitation commerciale est interdite, sauf accord exprès, écrit et séparé de l'expert portant sur les modalités précises de cette diffusion et, le cas échéant, sur l'indemnité financière qui y serait attachée.

Sanctions : Toute captation non autorisée, ou tout usage outrepassant les conditions ci-dessus, engage la responsabilité civile de son auteur sur le fondement du droit à l'image (articles 22 de la Constitution et 8 de la Convention européenne des droits de l'homme), du Règlement (UE) 2016/679 (RGPD) et, le cas échéant, des dispositions pénales applicables. Une indemnité forfaitaire de 500 € par captation non autorisée et de 2 500 € par diffusion non autorisée est due à l'expert, sans préjudice de la réparation intégrale du préjudice réellement subi.

Faculté d'interruption : L'expert peut à tout moment interrompre la mission en cas de captation contraire aux dispositions du présent paragraphe. Les frais engagés à la date de l'interruption restent dus dans leur intégralité.

§ 5. Usage des photographies et données pour la communication du cabinet

Conformément au formulaire de consentement d'usage de ses données personnelles dont il reconnaît avoir pris connaissance, le client autorise la Srl Bureau d'Expertises Nicolai & Associés à faire usage de ses données personnelles, ainsi que des photographies prises dans le cadre de la mission, pour illustrer les activités du cabinet, notamment sur brochures, supports internet, dans l'usage des outils d'intelligence artificielle, ou pour transmettre des informations à sa clientèle. Le client peut à tout moment retirer ce consentement par demande adressée à info@expertsnicolai.be, sans que ce retrait n'affecte la licéité des traitements antérieurs.

§ 6. Droits des personnes concernées

Conformément au RGPD, toute personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et, le cas échéant, d'effacement de ses données. L'exercice de ces droits s'apprécie dans la limite des obligations de l'expert, notamment au titre de la conservation probatoire et des règles applicables à l'expertise judiciaire. Toute demande peut être adressée à info@expertsnicolai.be, à l'attention du responsable du traitement.

§ 7. Archivage – Conservation des rapports et données

La mission de l'expert est considérée comme clôturée au plus tard six semaines après la visite des lieux ou l'envoi du rapport, sauf mission complémentaire, réouverture de dossier ou convention contraire écrite. Les parties reconnaissent qu'il leur appartient de conserver leurs propres exemplaires des rapports, annexes, photographies, échanges et documents transmis dans le cadre de la mission.

La conservation par la Société d'une copie numérique ou papier des dossiers, rapports, photographies ou documents de travail constitue une simple faculté interne de gestion administrative et non une obligation contractuelle d'archivage permanent au bénéfice des parties.

Les fichiers et documents de travail internes de l'expert, notamment les photographies brutes, notes préparatoires, enregistrements ou supports intermédiaires, ne constituent pas des archives contractuellement destinées à être conservées ou remises aux parties.

La Société ne garantit dès lors ni la conservation illimitée, ni la disponibilité permanente des dossiers clôturés, notamment en cas d'incident informatique, de défaillance ou migration de systèmes, de changement de plateforme de stockage, de corruption ou perte accidentelle de données, de sinistre matériel, d'inondation, d'incendie, de vol, de force majeure, ou de toute autre circonstance indépendante de sa volonté.

Sous réserve d'une faute lourde ou intentionnelle, la responsabilité de la Société ne pourra être engagée pour la perte, l'altération, l'indisponibilité ou la destruction accidentelle d'archives ou de copies de dossiers après la clôture de la mission.

9. Indépendance, contradictoire et bonne foi contractuelle

La Société et ses experts exercent leur mission en toute indépendance, impartialité et conformément aux règles professionnelles applicables. Toute contestation relative à la mission devra être adressée par écrit à la Société dans les délais contractuellement prévus, afin de permettre un examen contradictoire et, le cas échéant, une réponse motivée.

Le client conserve naturellement sa liberté d'expression. Celle-ci s'exerce toutefois dans le respect des dispositions légales applicables, notamment en matière de diffamation et de calomnie publiquement diffusées, lesquelles sont susceptibles de sanctions civiles et pénales, ainsi que dans le respect des principes de loyauté contractuelle et de proportionnalité. Le client s'engage en conséquence à s'abstenir de toute communication publique comportant des allégations factuellement inexacts, manifestement excessives ou mettant en cause l'intégrité, l'objectivité ou la probité professionnelle de la Société ou de ses collaborateurs sans fondement vérifiable.

La diffusion d'accusations non étayées ou en contradiction avec les documents contradictoirement établis pourra être considérée comme une violation grave des obligations contractuelles de bonne foi. En cas de violation caractérisée causant un préjudice à la Société ou à l'un de ses collaborateurs, celle-ci pourra exiger la rectification ou le retrait de la publication litigieuse et réclamer une indemnité forfaitaire fixée à 900 €, sans préjudice de son droit à la réparation intégrale du dommage réellement subi.

10. Acceptation préalable

Le client 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 de l'ordre de mission et/ou commande de la mission.
