

ÉTATS DES LIEUX LOCATIFS

L'impartialité de l'expertise

Document remis aux deux parties, bailleur et locataire, avec la convocation d'état des lieux. Voici les questions que l'on nous pose légitimement sur notre indépendance et sur l'étendue de notre mission. Nous préférons y répondre avant la visite plutôt qu'après le rapport.

1. L'expert est-il du côté du bailleur ou du locataire ?

Nous ne sommes ni le conseil du bailleur, ni celui du locataire. Nous ne sommes pas là pour choisir entre l'un ou l'autre, mais pour **établir des faits techniques**.

Ces faits protègent celui qui a raison, parfois le bailleur, parfois le locataire, le plus souvent les deux en partie.

Un constat précis n'accable personne : il **fixe contradictoirement l'état du bien à une date donnée** et devient la référence commune des deux parties. Plus la description est complète, moins la discussion ultérieure laisse de place à l'interprétation ou à l'appréciation rétrospective. C'est la raison pour laquelle nous décrivons de manière détaillée, y compris ce qui peut paraître anodin.

2. L'expert est-il payé selon les dégâts retenus ?

Non. Trois points fondent notre indépendance :

- **Nos honoraires sont forfaitaires.** Ils sont fixés avant la mission et ne varient en rien selon le montant des dégâts retenus. Nous n'avons aucun intérêt à en retenir beaucoup, ni à en retenir peu.
- **Vous êtes deux à nous mandater.** Les frais d'état des lieux étant partagés entre les parties, le locataire est tout autant notre donneur d'ordre que le bailleur.
- **Nous ne réalisons pas les travaux.** Nous ne sommes pas entrepreneur, nous n'exécutons aucune réparation et nous n'avons aucun lien avec les entreprises qui les exécutent. Le montant retenu ne nous rapporte rien.

Notre intérêt est ailleurs : des parties bien informées dès l'entrée, ce sont moins de dégâts et moins de discussions à la sortie. C'est l'objet même de notre mission, et il sert autant le locataire que le bailleur.

3. L'expert est-il impartial, alors que le bailleur fait appel à lui à plusieurs reprises ?

Vous avez raison sur un point : nous serons sans doute amenés à revoir ce bailleur. Mais nous pouvons tout autant revoir le locataire, à l'entrée de son prochain logement, lors d'une sortie ultérieure, ou le jour où il deviendra lui-même bailleur ou investisseur. Le locataire d'aujourd'hui est très souvent le bailleur de demain : chaque partie peut être amenée à retravailler avec nous.

NOUS TROUVER

Avenue Reine Astrid 16
B-1300 Wavre
010 45 10 05
info@expertsnicolai.be
www.expertsnicolai.be

NOS SPÉCIALISATIONS

Estimations immobilières • Réceptions Provisoires • Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
• Indivision • Constats Techniques • Permis de Location • Expertises Judiciaires & Fiscales

SIÈGE SOCIAL (SUR RDV UNIQUEMENT)

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés srl : Av. Seigneurie de Walhain n°12 • B-1300 Wavre TVA : BE.0469.808.612 • IBAN : BE71 3401 8125 7369

C'est précisément cette récurrence qui nous interdit la complaisance. Un rapport partial est un rapport sans valeur : il ne tient pas devant un juge de paix, où il sera écarté ou cassé. Et un expert dont les rapports sont régulièrement écartés pour partialité ne perd pas un client, il perd son métier. Plus nous intervenons avec les mêmes parties, moins nous pouvons nous permettre la moindre complaisance.

4. Puis-je savoir ce que l'autre partie a dit à l'expert ?

Notre règle est la suivante :

Toute information transmise à l'expert par une partie doit être portée à la connaissance de l'autre.

Cette exigence pèse d'abord sur les parties elles-mêmes : notre rôle est celui d'un expert, non celui d'un intermédiaire chargé de faire circuler les courriers entre vous. Nous nous engageons en revanche à répondre aux deux parties, et à n'exploiter aucune pièce ni aucune observation dont l'autre partie n'aurait pas eu connaissance.

Dans le même esprit, nous invitons **chaque partie à être présente ou représentée** lors de nos rendez-vous. Votre présence n'est pas une formalité : c'est le moment où vos observations pèsent le plus.

Il arrive qu'une partie choisisse de ne pas s'y rendre et nous laisse opérer seuls. C'est son droit, et cela ne change rien à notre méthode : les constatations sont établies de la même manière, et la partie absente reçoit le rapport et dispose du même délai pour formuler ses observations.

5. Un rapport détaillé joue-t-il contre le locataire ?

Un rapport détaillé n'est pas un rapport sévère. Le même examen technique qui relève un dégât écarte aussi, très régulièrement, des postes que l'une ou l'autre partie voudrait voir retenus :

- **La vétusté.** Un revêtement en fin de vie n'est pas remplacé au prix du neuf aux frais du locataire : nous appliquons une grille de vétusté et ne retenons que la quote-part réellement imputable.
- **L'usure normale.** Ce qui résulte d'un usage normal du logement n'est pas un dégât locatif. Cette frontière est technique, et c'est à nous de la poser.
- **Les défauts d'équipement ou de conception.** Absence de ventilation conforme, ponts thermiques, châssis vétustes, infiltration structurelle : ces désordres ne sont pas à charge de l'occupant.
- **La sur-réclamation.** Lorsqu'un devis porte sur un remplacement complet alors qu'une réparation localisée suffit, nous ramenons le poste au périmètre du dégât réel.
- **L'indemnité d'immobilisation.** Elle n'est pas forfaitaire : elle se calcule sur la durée technique des travaux, et n'est pas due lorsque ceux-ci ne retardent pas la relocation.

Ces distinctions relèvent de l'appréciation technique attendue de l'expert. Il les intègre au moment des constats pour déterminer l'imputation réelle des dégâts locatifs. Ces points sont généralement précisés aux parties lors de la vue des lieux..

6. Mes remarques figurent-elles dans le rapport ?

Chaque partie peut formuler des observations et exiger qu'elles soient reprises dans le rapport. Elles figurent sous la rubrique « **Observations des parties** », telles que vous les formulez.

Affirmer une chose ne suffit cependant pas à la faire retenir : une observation est actée au rapport, mais c'est l'examen technique qui détermine si elle est suivie. Lorsque nous en écartons une, nous veillons à en indiquer le motif.

Une observation à charge et une observation à décharge reçoivent la même attention, quelle que soit la partie dont elles émanent. Les demandes du bailleur que nous avons écartées figurent au rapport de la même manière que les vôtres.

7. L'expert tranche-t-il tous les litiges ?

Non, et c'est une source fréquente de malentendu. Notre mission est délimitée.

Lorsqu'elle nous est confiée, la **tierce décision obligatoire** nous amène effectivement à trancher, mais sur le seul plan **technique** : l'état du bien, l'imputabilité des désordres et leur chiffrage. Nous ne nous prononçons ni sur le fondement juridique du bail, ni sur les comptes entre parties.

Restent **hors de notre mission** : les arriérés de loyer et de charges, la validité ou la rupture du bail, les indemnités de toute nature, ou encore les éventuels troubles de jouissance invoqués en cours d'occupation. Ces questions relèvent du décompte final à établir entre parties, de vos conseils respectifs ou, à défaut d'accord, du juge de paix.

Cela ne nous empêche pas de rester **amiable compositeur** : lorsque nos constatations techniques peuvent aider les parties à s'entendre sur le reste, nous nous y employons volontiers.

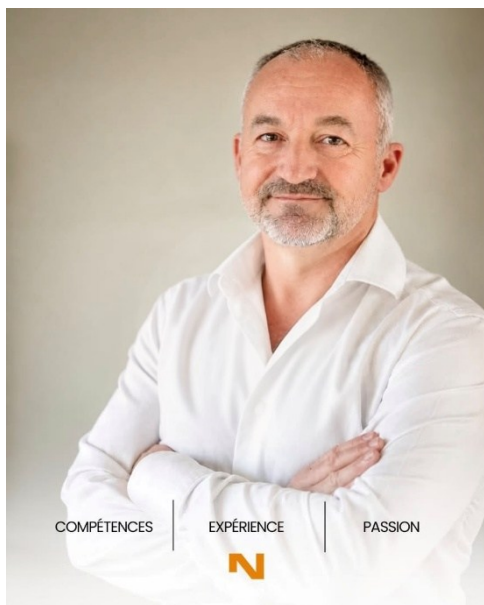
8. Quels sont mes droits pendant l'expertise ?

Le bailleur connaît souvent la procédure ; le locataire rarement. Cette différence d'information n'est pas une différence de traitement, et nous tenons à la combler :

- Vous pouvez **vous faire assister** pendant la visite par votre propre conseil technique ou par votre avocat.
- Vous pouvez **formuler des observations** et exiger que l'expert en prenne note sur les constats signés.
- Vous pouvez demander des explications sur la **vétusté applicable** et sur la manière dont elle est appréciée.
- Chaque partie peut désigner **son propre expert**, à ses frais exclusifs. L'opération est alors plus coûteuse, chacun supportant l'intégralité des honoraires de son expert au lieu de partager ceux d'un expert commun. Cette désignation doit intervenir **avant la visite** : formulée après coup, elle immobilise le logement et cause un préjudice bien plus lourd.
- En cas de désaccord persistant, et sauf tierce décision obligatoire qui nous aurait été confiée, c'est le **juge de paix** qui tranche, ou qui vérifie le bon respect des points fixés par l'expert. Notre rapport y sera discuté contradictoirement par les deux parties.

Notre engagement

*Nous ne sommes pas là pour arbitrer entre vous deux, mais pour établir des faits techniques.
Ces faits, une fois actés dans le principe du contradictoire, valent pour les deux parties.*



Les visites sont réalisées et les rapports validés et signés par un expert agréé du bureau qui s'engage à travailler en toute indépendance. Notre responsabilité professionnelle est engagée sur le contenu de chaque rapport.

La présente note vise les missions qui nous sont confiées par les deux parties. Les mêmes principes valent, plus strictement encore, lorsque nous sommes désignés par un tribunal : l'impartialité et le contradictoire y sont une obligation légale. Il arrive en revanche que nous soyons mandatés par une seule partie, comme conseil technique ou pour une contre-expertise. Le cadre de l'intervention est alors différent et nos constatations y sont établies avec la même rigueur technique et le rapport indique pour le compte de qui il a été dressé.

Pour toute question relative à votre dossier, notre secrétariat reste à votre disposition.



Ce qu'il faut retenir :

- ✓ Nos honoraires ne dépendent pas des dégâts retenus
- ✓ Le locataire est autant notre donneur d'ordre que le bailleur
- ✓ Rien n'est exploité sans que l'autre partie en ait connaissance
- ✓ Chaque partie peut désigner son propre expert, avant la visite