



CONDITIONS GENERALES CONSTAT D'ETAT DES LIEUX

DO = donneur d'ordre

ACEDL = agent en constat d'état des lieux

CEDL = constat d'état des lieux

CEDLE = constat d'état des lieux entrant

CEDLS = constat d'état des lieux sortant

Art. I – GENERALITE CEDL: Décret du 6 mars 1987 - Décret du 6 août 1987 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 22 de la loi Mermaz 1989 - Loi SRU du 13 décembre 2000 - Le DO ayant statut d'acheteur, qu'il agisse pour son propre compte ou qu'il soit mandaté par un client final lorsqu'il s'agit d'un intermédiaire professionnel, accepte sans réserves lors de la signature du contrat les présentes conditions générales qui s'appliquent intégralement et prévalent sur tout autre document émis par l'acheteur, y compris ses conditions générales habituelles. En cas de besoin établi par IMMO'CONSTAT, ces conditions générales pourront être complétées par des conditions particulières. Les conditions d'exécution de la mission définissent le cadre de nos constats. Des conditions spécifiques additionnelles ou dérogatoires peuvent être convenues dans « une convention particulière ». IMMO'CONSTAT se réserve la faculté de modifier ces conditions générales aussi longtemps qu'elle n'aura pas expressément accepté les prestations à effectuer. Sauf dérogation expresse et signée par l'un de nos ACEDL, les présentes conditions d'exécution s'appliquent à l'exclusion de toute autre condition qui lui serait communiquée. Les ACEDL agissent à titre d'auditeur et d'examineur. Ils ne jouent le rôle ni d'agent immobilier, administrateur de bien, de bureau de contrôle, à quelque titre que ce soit. Ils effectuent ces CEDL en toute impartialité et indépendance. Nous ne saurions trop vous recommander d'évoquer les informations suivantes, avec le locataire/preneur, avant toutes prises et sorties des lieux afin d'éviter des éventuelles litiges tels que : la nécessité de vider et nettoyer l'appartement de tous objets et meubles, ainsi que dans les dépendances (cave, grenier, cellier, garage, balcon,...), sans omettre les grilles de ventilations, de remettre en état tout ce qui a pu être détérioré ou abîmé et qui incombe au titre des réparations locatives (flexible douche, interrupteur cassé, prise descellée, joint sanitaire, etc), de ne pas faire couper le courant et laisser les douilles et ampoules en place, présenter à l'ACEDL la dernière attestation de vérification et d'entretien par une entreprise spécialisée, de la chaudière gaz ou des appareils de chauffage et de production d'eau chaude, les différents courriers adressés à l'administrateur de biens l'informant des désordres ou anomalies constatés dans l'appartement, les justificatifs de déclaration de sinistre (dégât des eaux, vol, détérioration, ...) auprès de votre compagnie d'assurance et ceux d'avancement du dossier (courriers, devis, montant des indemnités allouées, commande des travaux, etc ...), l'attestation de contrôle par une entreprise spécialisée du ramonage des conduits de fumée dans le cas d'une villa. D'entretenir les extérieurs (haie, pelouse, ...), de nettoyer régulièrement les bouches d'aérations et surtout ne pas les boucher, de ne pas percer les façades, en cas de dégât des eaux faire une déclaration à l'assurance, d'éviter d'utiliser de la patte à fix, autocollant, scotch sur les murs, de ne pas laisser les animaux dégrader l'appartement (sol + murs), de ne pas ajouter de prise pirate, avant tous travaux demander l'accord du propriétaire (si ces travaux sont réalisés dans les règles de l'art et sans excentricité), de ne pas utiliser des couleurs trop vives ou trop foncées pour repeindre l'appartement (hors du commun) ... Par ailleurs, nous rappelons brièvement les obligations des deux parties : le propriétaire/bailleur a pour obligation de délivrer un logement en bon état de réparation et d'entretien (logement décent-habitabilité Art 6 loi du 6 juillet 1989), le locataire/preneur est tenu de rendre les lieux tels qu'il les a reçus (Art 7 loi du 6 juillet 1989 et Décret n° 87-712 du 26 août 1987 - Art 1732 du Code civil) .

Art. II - CONDITION DE PAIEMENT : Nos prix sont établis en Euros TVA incluse à un taux en vigueur. Les constats sont payables au comptant, avant l'intervention, et donnent lieu à l'émission d'une facture accompagnée des rapports – les prix sont établis en Euros TVA incluse à un taux en vigueur. Seuls les tarifs diffusés directement par IMMO'CONSTAT l'engagent. Ils peuvent être révisés sans préavis et s'appliqueront dès lors au jour de la révision, hormis pour les devis en cours de validité (validité 15 jours) dont les prix sont garantis. Toute demande spécifique ou ne figurant pas très précisément sur notre grille tarifaire fera l'objet systématique d'un devis préalable. Nos prix sont tout compris mais établis sur la base d'une journée de travail de huit heures, comprise entre 9h et 18h00 l'été et 17h l'hiver, du lundi au vendredi, à l'exclusion des jours fériés légaux, sans que la journée de travail, déplacements compris n'excède neuf heures. Conformément aux dispositions des pénalités pourraient être appliquées au montant hors taxes de la facture dans le cas où le paiement ne serait pas intervenu dans le délai de règlement fixé par les présentes conditions générales. Ces pénalités de retard sont d'une fois et demie le taux d'intérêt légal. Elles commenceront à courir, après mise en demeure préalable du débiteur, dès l'expiration du délai de règlement prévu dans les conditions générales. Si un délai de règlement plus long que celui prévu aux présentes conditions générales a été convenu en échange de contreparties réelles, ces mêmes pénalités pourraient être appliquées, après mise en demeure préalable du débiteur, dès le lendemain du jour mentionné comme date de règlement sur la facture dès lors que le règlement ne serait pas intervenu à cette date.



Art. III - RENDEZ-VOUS : IMMO'CONSTAT conviendra en accord avec le locataire/preneur les modalités de réalisation du CEDL (date et horaire de rdv, identité de la personne, facilités d'accès tels que code de porte, etc ...). IMMO'CONSTAT s'engage à respecter ce rendez-vous. En cas d'empêchement, il lui en sera proposé un autre dans les meilleurs délais. L'ACEDL se présente dans une plage horaire de vingt minutes. En cas d'absence du locataire, à l'entrée ou à la sortie des lieux, la société facture forfaitairement au DO le tarif du déplacement en vigueur. Toute annulation d'un rendez-vous le jour même fera l'objet d'une facturation forfaitaire. En cas d'erreur dans les informations communiquées par le DO (nombre de pièces, superficie, nombre d'étages, etc...) une régularisation de tarif est appliquée.

Art. - IV MISSION: Afin d'exécuter les prestations dans les meilleures conditions, nous demandons au DO : de mettre à la disposition de nos ACEDL, les informations nécessaires à la bonne exécution de la mission (le nombre de pièces, la désignation des annexes telles que cave, garage ou grenier, les clefs, les magnétiques, les émetteurs ...), de veiller aux formalités et « autorisations » administratives (signature de bail, attestation d'assurance habitation, contrat annuel d'entretien de chaudière/radiateur gaz/fioul, contrat annuel de vacuité, procuration ...), de communiquer à nos ACEDL toutes particularités/spécificités (mise en garde, recommandation, travaux éventuels ...). Sur place, l'ACEDL pourra vérifier l'identité du locataire que si l'agence/DO transmet une copie de la pièce d'identité du locataire. L'ACEDL n'est pas tenu de débarrasser toutes les parties encombrées pour permettre l'accessibilité du bien et des annexes concernées par la mission, ni déplacer le mobilier. Sur place, le CEDL se déroule de la façon suivante :

- vérification de tous les locaux concernés, rendus visibles et accessibles par le propriétaire et le locataire, et constitutifs des parties privatives du logement
- description précise du type et de la nature de tous les éléments de construction et d'équipements constitutifs du logement
- contrôle l'état de conservation et d'entretien de tous les éléments de construction (structures, parois, menuiseries...) et d'équipements (installations eau, électricité,...)
- envoi par mail crypté du CEDL in situ et validation du locataire/preneur par signature numérique sur tablette PC

Art. V - LITIGES ET ATTRIBUTION DE COMPETENCES : La loi française est applicable en ce qui concerne ses conditions générales et les relations contractuelles entre IMMO'CONSTAT et ses clients. Tout litige qui ne pourrait être réglé à l'amiable sera de la compétence exclusive du tribunal de commerce de LENS, quel que soit le lieu du siège social ou de la résidence du client, nonobstant pluralité des défendeurs ou appel en garantie.

Art. VI – RESPONSABILITE : Par sa qualité de ACEDL, IMMO'CONSTAT n'est tenu à une obligation de résultat. En revanche notre société s'engage à une obligation de moyens par une garantie de qualité de services. Toutes nos prestations sont exécutées conformément aux règles de l'Art de la Profession de Technicien en Construction Qualifié (compétence et assurance). Toute réclamation devra être formulée par lettre recommandée et dans les 15 jours qui suivent la facturation. Notre responsabilité, pour le cas où elle serait retenue, n'exclut pas celle incombant à toute personne étant intervenue sur l'objet contrôlé. Nous déclinons toute responsabilité quant aux dommages qui seraient causés par nos ACEDL laissés dans l'ignorance de certaines particularités. Le propriétaire ou le DO, son mandataire désigné, est averti que toute panne ou dysfonctionnement survenu lors de tests, contrôles ou mesures est de sa pleine responsabilité, car il demeure seul responsable de l'état apparent ou non apparent de son installation. De ce fait, vous renoncez expressément à exercer un quelconque recours à l'égard d'IMMO'CONSTAT ou à l'égard de nos ACEDL et de leurs assureurs. Vous informerez vos assureurs de cette renonciation et vous veillerez à ce qu'elle leur soit opposable. Un retard dans l'exécution des missions pour quelque motif que ce soit, ne donne pas droit à réclamer des dommages et intérêts.



CONDITIONS PARTICULIERES

Ces conditions fixent le champ d'application et les exonérations des interventions de IMMO'CONSTAT.

Art. A - RDV : Le(s) locataire(s)/preneur(s) doit être obligatoirement présent(s), même en cas de colocation. A défaut, il(s) peut(vent) se faire représenter par la personne de son(leur) choix après avoir remis un courrier donnant pouvoir de le faire au ACEDL - Toute annulation d'un rendez-vous le jour même, 24h avant (sauf sur justification) fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 55€HT - Lorsqu'un rendez-vous ne peut pas être effectué du fait d'un retard du locataire excédant vingt minutes après l'heure fixée pour le rendez-vous. Au-delà de cette attente, le rendez-vous ne pourra pas être assuré, mais fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 55€HT - IMMO'CONSTAT ne peut être tenu pour responsable lorsque le locataire/preneur demande un rendez-vous en dehors des plages de disponibilité des ACEDL, les jours ouvrés, du lundi au vendredi, d'un manque de disponibilité dès lors que le locataire/preneur refuse une proposition d'intervention, lorsque IMMO'CONSTAT sera dans l'impossibilité de donner un rendez-vous (nombre ACEDL limité), des conséquences liées à l'absence d'un ACEDL à un rendez-vous d'état des lieux en cas de force majeure (neige, maladie ...). Lors du constat de sortie, si le(s) locataire(s)/preneur(s) n'a(ont) pas totalement débarrassé(s) le logement, IMMO'CONSTAT refusera d'intervenir pour établir le constat, mais fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 55€HT.

Art. B - CEDL : Certains éléments ne pouvant pas être contrôlés, IMMO'CONSTAT ne peut être tenu pour responsable. Pour rappel et d'une manière générale, les éléments non vérifiés sont assortis de la mention NV, qui signifie « Non vérifié, sous réserve » (intérieurs de conduits, gaine / fonctionnement des prises électriques et des tableaux électriques / fonctionnement des appareils électroménagers (lave linge, lave vaisselle, réfrigérateur, four ...) / fonctionnement des plafonniers ou des appliques et des radiateurs électriques lorsqu'il n'y a pas d'ampoule ou que le courant a été coupé / canalisations de plomberie cachées / éléments sanitaires et de la robinetterie lorsque l'eau a été coupée / conduites de gaz / chaudières / chauffe-eau / cumulus électriques / radiateurs à gaz / des adoucisseurs / des pompes à chaleur /des alarmes domestiques / adoucisseur, ... des caves, greniers, garages, parkings ou toute construction annexe si la localisation n'a pas été indiquée de façon très précise lors de la prise du rendez-vous, extérieur en période de nuit, sous la neige - En cas de manipulation ou dissimulation volontaire du locataire/preneur ou de son représentant lors du CEDLS pour tromper le ACEDL et éviter qu'il ne constate une dégradation locative, celle-ci pourra tout de même lui être imputée après coup - Les appréciations des éléments ne seront pas remises en causes sauf par une «contre-expertise» effectuée par l'ensemble des parties, au plus tard dans le mois qui suit le CEDL et à condition qu'aucun événement de nature à modifier ces qualifications ne soit intervenu dans cette période (travaux, sinistre, nouveau locataire etc...) - Lorsqu'un logement reste vacant pendant une durée supérieure à un mois, aucune réclamation relative au CEDLS ne peut être acceptée - Aucune réclamation ne peut être acceptée dans les cas suivants : lorsque les dégradations auront été constatées entre CEDLE et CEDLS alors que l'agence immobilière, l'administrateur de bien n'aura pas accompagné les candidats locataires (ou autres) intéressés par ce logement, lorsque des travaux de réfection auront été effectués avant la réclamation, lorsque le délai entre le CEDL et la réclamation aura dépassé un mois - Un CEDLE n'a de valeur que s'il a été signé par le locataire/preneur. Dans le cas contraire, il n'y aura pas de remise des clefs - Par convention, pendant le 1er mois de période de chauffage, le locataire/preneur peut demander que le CEDLE soit complété par l'état des éléments de chauffage et le locataire/preneur possède un délai de convenance d'une semaine pour déclarer toutes observations additionnelles au CEDLE - Un CEDLS n'a de valeur que s'il a été signé par le locataire/preneur. Dans le cas contraire, il n'y aura pas de prise des clefs et de remise du CEDL par ACEDL et le DO sera prévenu immédiatement par téléphone - Après le CEDLS, le locataire/preneur doit s'assurer de l'interruption du courant (coupure au tableau de l'appareil général de coupure et de protection) sauf en période hivernale («chauffage-hors gel»), de l'eau (robinet de coupure général de l'appartement), du gaz (organe de coupure général de l'appartement) sauf si chauffage au gaz - En période hivernal, IMMO'CONSTAT décline toute responsabilité en cas d'absence de chauffage hors gel afin d'éviter toutes dégradations du bâti (gel de tuyauterie, apparition de fissures, ...). Nous nous permettons de réclamer l'inventaire des biens meublés que vous possédez en gestion. Le propriétaire aura la délicatesse de fournir cette liste détaillée (descriptif clair et quantité) et informatisée (lisible). IMMO'CONSTAT aura la mission de contrôler les éléments mentionnés et inscrira d'éventuels commentaires. Nous ne réaliserons pas l'inventaire des meublés afin d'éviter tous différends entre les parties (IMMO'CONSTAT, client et propriétaire). Dans le cas d'absence d'inventaire, une majoration de 40€HT (T1-T3) et de 60€HT (T4-T5) sera appliquée sur les tarifs en vigueur. A titre d'information, IMMO'CONSTAT refusera toutes contestations du propriétaire (modifications de désignation, de qualité, de nombre ...). IMMO'CONSTAT rappelle que d'une manière générale, les éléments non vérifiés sont assortis de la mention NV, qui signifie « Non vérifié, sous réserve »



IMMO'CONSTAT

L'état des lieux en toute sérénité...

Art. C – Limitation de garantie - Responsabilité - Exclusions :

IMMO'CONSTAT ne peut être tenu pour responsable : - des éléments ne pouvant pas être contrôlé - des dégradations survenues entre un CEDLS et CEDLE par un tiers - en cas d'inaccessibilité aux annexes du bien - de la rupture de pièces mobiles lors de leur manipulation pour vérification (clefs, serrures, robinets, mécanismes de chasse d'eau, poignées, sangles, ... - lors de la fermeture des compteurs d'eau pendant quelques jours provoque un assèchement des joints de robinetterie, ce qui, à la réouverture du compteur, entraîne des fuites passagères. IMMO'CONSTAT ne pourra être tenue responsable des troubles engendrés par ce phénomène - lorsque le locataire/preneur demande un rendez-vous en dehors des plages de disponibilité des ACEDL - en cas de manipulation ou dissimulation volontaire du locataire/preneur – IMMO'CONSTAT ne peut être tenue responsable des différences issues d'un constat d'état des lieux de sortie avec un constat d'état des lieux d'entrée postérieur, si ce dernier n'est pas réalisé par un agent IMMO'CONSTAT .

IMMO'CONSTAT

5 RUE MOZART
62590 OIGNIES

CONTACT

Anthony BILLORE
0659815656

e-mail : contact@immoconstat.com
site internet : www.immoconstat.com

SARL au capital de 150 €
siret : 81856366000013