

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Toute prestation fournie par la société J'AUDIT-IMMO SIRET 534 658 067 000 10 APE 7120B RCS de Toulouse (31 – Haute Garonne) implique l'adhésion sans réserve du client aux présentes conditions générales de vente. Ces conditions fixent les champs d'application et les exonérations des interventions de la société J'AUDIT-IMMO. Nos devis en Euros sont gratuits et sont réalisés, par tous moyens (téléphone, email, courrier postal), sur simple description du bien selon le diagnostic à réaliser. Pour les prestations concernant des ensembles immobiliers ou incluant des diagnostics plus complexes (RAT, RAD, DTA...) une visite sur site est préalablement effectuée avant l'établissement du devis. Le dossier de Diagnostic Technique, ainsi que les rapports et documents associés, est exclusivement délivré par J'AUDIT-IMMO au « propriétaire » en vue de la réitération par acte authentique d'une vente, ou annexé au bail locatif du « bien » immobilier, et ne pourra être utilisé ni à d'autres fins, ni pour les mutations ultérieures, ni par quiconque ultérieurement (notamment par l'article 441-1 à 12 du Code Pénal), suivant les obligations de garanties du Vendeur conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, au Code de la Santé publique, au Code Civil, et conformément au Code des Assurances affectant le présent contrat.

1. Obligation du clients ou donneur d'ordre

Le client ou donneur d'ordre doit fournir tous documents et informations utiles au déroulement de la mission de diagnostic (plans, descriptif des systèmes constructifs, des documents techniques des systèmes installés ; VMC, Chauffage, ECS...), éléments cadastraux. Le client ou donneur d'ordre devra être présent sur les lieux de situation des biens à diagnostiquer pour les dates et heures convenues. Le client ou donneur d'ordre doit assurer un accès sécurisé à toutes les parties du « Bien » dans le cadre de la mission au technicien de J'AUDIT-IMMO.

2. Rendez-vous

Lorsqu'un rendez-vous a été fixé, une éventuelle modification ou annulation est possible. La société J'AUDIT-IMMO doit être prévenue 48 h avant le rendez-vous. En cas d'absence du locataire ou du propriétaire, la société J'AUDIT-IMMO facture forfaitairement au donneur d'ordre un montant de 60 € TTC. Toute annulation d'un rendez-vous moins de 48 h avant le rendez-vous fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 50 % du montant du devis (sauf cas de force majeure justifié).

3. Annexes des lots expertisés

Les annexes (caves, garages, greniers...) des lots expertisés doivent être signalées à J'AUDIT-IMMO, et leur accès doit être facilité à l'expert. Les documents remis par J'AUDIT-IMMO ne sont pas valables si une annexe n'a pas été contrôlée. Dans ce cas, un nouvel expert doit alors être dépêché pour expertiser l'annexe non contrôlée, et cette nouvelle intervention est facturée au tarif en vigueur.

4. Suppléments éventuels

En cas d'erreurs dans les informations communiquées par le client (nombre de pièces, superficie, nombre d'étages, etc...) une régularisation de tarif est appliquée. Les éventuels prélèvements d'échantillons pour analyse par un laboratoire agréé sont facturés en supplément de la mission et font l'objet d'un devis spécifique le cas échéant. (Analyse amiante, ou plomb, ou termites suivant tarif en vigueur). Toute demande supplémentaire par rapport à la mission de base augmentera le montant initial et le temps nécessaire à sa réalisation.

5. Attribution de compétence

Pour le particulier : Article R63 l-1 du code de la consommation : « Le consommateur peut saisir, soit l'une des juridictions territorialement compétentes en vertu du code de procédure civile, soit la juridiction du lieu où il demeurait au moment de la conclusion du contrat ou de la survenance du fait dommageable. ». Pour les professionnels, l'Article L441-3, Article L441-6 : à compter du 1er janvier 2013, une indemnité fixée à 40 € par le décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012 sera facturée en cas de règlement postérieur à la date d'échéance.

6. Tarifs

Sauf conditions particulières expresses propres à la vente, les prix des prestations rendues sont ceux figurant dans le barème des prix au jour de la commande. Ces prix sont, à cette date, fermes et définitifs. Ils sont exprimés en monnaie légale et stipulés toutes taxes comprises. Sauf autres modalités prévues expressément par les conditions particulières, le paiement du prix s'effectue comptant et sans escompte.

7. Règlement

Les rapports restent, juridiquement, la propriété de la société J'AUDIT-IMMO tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité. Le règlement s'effectue comptant. Les rapports restent, juridiquement, la propriété de la société J'AUDIT-IMMO tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité. En cas de non paiement, J'AUDIT-IMMO pourra exercer son droit de retrait en clause de réserve de propriété empêchant toute signature de contrat de vente ou de location. Le montant de la prestation devra être réglé en intégralité y compris les frais de laboratoire éventuels et ce qu'elle que soit l'issue de la transaction ou le devenir du bien. Toute contestation ou réclamation relative à la facturation doit être adressée par lettre recommandée dans les dix jours à réception de la dite facture, à défaut de quoi J'AUDIT-IMMO n'accepte plus aucun grief.

8. Transmission des rapports

Les rapports sont envoyés par voie électronique. L'impression des rapports fera l'objet d'une facturation en fonction du nombre de pages (0,10 € TTC / pages). L'envoi postal sera facturé suivant les conditions tarifaires de la poste.

Sauf stipulation écrite contraire, le client ou son mandataire autorise J'AUDIT-IMMO à adresser, le cas échéant, un exemplaire de ses correspondances et rapports directement aux personnes intéressées qui ne sont pas signataires de la présente convention.

9. Droit à l'image

Le client autorise expressément la société J'AUDIT-IMMO à procéder à toute prise de photographies de l'immeuble dont il est propriétaire, à toutes prises de vues de l'intervention à l'intérieur comme à l'extérieur de cet immeuble aux fins de leurs diffusions sur supports informatiques ou imprimés auprès des ayants droits.

10. Limitation de responsabilité

J'AUDIT-IMMO ne peut être tenu pour responsable lorsqu'un rendez-vous ne peut être effectué faute de temps du fait d'erreurs dans les informations communiquées par le client.

11. Garantie d'indépendance

Conformément à la réglementation, la société J'AUDIT-IMMO n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son indépendance ni avec le, ou les, donneur(s) d'ordre, ou leur mandataire, qui font appel à elle, ni avec aucune entreprise susceptible d'organiser ou d'effectuer des travaux, de toute nature, découlant des constatations faites lors des diagnostics techniques. Le ou les techniciens de J'AUDIT-IMMO, réalisant les diagnostics, ont suivi les formations réglementaires et satisfait aux obligations de compétences.

12. Médiation

Conformément aux articles L.616-1 et R.616-1 du code de la consommation, nous proposons un dispositif de médiation de la consommation. L'entité de médiation retenue est : CNPM - MEDIATION DE LA CONSOMMATION. En cas de litige, vous pouvez déposer votre réclamation sur son site : <https://cnpm-mediation-consommation.eu> ou par voie postale en écrivant à CNPM - MEDIATION - CONSOMMATION - 27 avenue de la libération - 42400 Saint-Chamond.

CONDITIONS PARTICULIERES

13. Obligation du client ou donneur d'ordre

Le client ou son mandataire s'engage à : Donner le droit d'accès à tous les locaux et leurs dépendances . Fournir toutes facilités pour l'exercice de la mission, sans perte de temps ou incidence financière et dans des conditions de sécurité satisfaisantes (moyens d'accès en hauteur sécurisés au-delà de trois mètres, plans, documents techniques...) Informer toutes personnes intéressées des dispositions qui les concernent dans les présentes conditions générales et dans la convention. Fournir à J'AUDIT-IMMO, sans frais pour cette société et en tenant compte des délais nécessaires à ses opérations, tous renseignements et documents nécessaires à l'accomplissement de la mission dont J'AUDIT-IMMO a été chargée, ainsi que toutes pièces modificatives (notamment le nombre de pièces, la désignation des annexes telles que caves, garages ou greniers, le règlement de copropriété à jour, le n° de cadastre ou le n° de lot, factures d'énergie pour le Dpe, étude thermique...);

Il appartient au propriétaire des lieux contrôlés ou à la personne désignée par lui le jour du contrôle de présenter spontanément sous son entière responsabilité, de guider le diagnostiqueur lors de sa visite et de l'introduire dans la totalité des pièces et lieux constituant l'immeuble contrôlé.

En tout état de cause, il appartiendra au propriétaire, à réception du rapport, et au plus tard avant la signature de l'acte de vente définitif, de vérifier l'exactitude des mentions portées au rapport concernant la matérialité et la composition des lieux décrits sur le dit document. Le propriétaire s'engage à signaler tout manquement ou inexactitude.

Principaux textes de références

Loi n° 204-366 du 24 Mars 2014 dite loi ALUR

Article L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R.271-1 à R.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Articles R. 1334-23, R. 1334-9 et R. 1334-11 du Code de la Santé Publique;

Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006

Règlement (CE) n° 765/2008 du Parlement européen et du Conseil du 9 juillet 2008 fixant les prescriptions relatives à l'accréditation et à la surveillance du marché pour la commercialisation des produits et abrogeant le règlement (CEE) n° 339/93 du Conseil ;

Décret n° 2008-1401 du 19 décembre 2008 relatif à l'accréditation et l'évaluation de conformité pris en application de l'article 137 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification ;

Arrêté du 25 mars 2019 modifiant l'arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 19 février 2019,

Ordonnance 2005-655 du 5 juin 2005

14. Précision concernant le DDT (Dossier Diagnostic Technique)

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le propriétaire vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Il doit, suivant le type de biens, contenir les documents suivants :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique
- Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot. De plus, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

Chacun des diagnostics est réalisé suivant la réglementation en vigueur et suivant les conditions d'intervention ci-dessous.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cours de validité, le propriétaire vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Cela implique que le vendeur est le propriétaire du Bien. D'autre part, les seuls diagnostics présentés ne représentent pas une information complète de l'acquéreur concernant le Bien.

Nota. : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, dans le cas où la personne utilisant ce document ne serait pas la personne désignée ci-dessus, doit impérativement en informer l'opérateur en diagnostic immobilier pour validation avant de l'insérer dans le dossier de diagnostic technique conformément à l'article L274-1 modifié du Code de la construction et de l'habitat.

D'après l'article R.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

b) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Le dossier de diagnostic technique, ainsi que les rapports et documents associés, sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, si le propriétaire ou toute autre personne procède à des interventions ou modifications substantielles du bien de nature à modifier les constats établis à la date d'intervention.

NOTA : S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché, ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, visent les domaines susceptibles d'être invoqués par le ou les tiers, notamment le tiers-acquéreur.

À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

Dans le cas où le propriétaire n'aurait pas effectué le règlement intégral de la facture correspondante, suivant le contrat de prestations de service, du présent Dossier de Diagnostic Technique comprenant les diagnostics techniques réalisés dans les conditions définies par les dispositions réglementaires qui les régissent :

Le présent Dossier de diagnostic technique SERA EXCLU de tous domaines de l'Assurance obligatoire relevant de la police d'assurance du « Prestataire » suivant les Art. L.271-4 à -6, Art. R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le présent Dossier de diagnostic technique, fourni par le « Client » vendeur, ne pourra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Dans le cas de son utilisation par le « Client », mandataires professionnels ou tous tiers, cela relèvera de l'Art. 441-1 du Code Pénal. De plus, elle exonère de fait le « Prestataire » de la responsabilité au titre des articles 1792 du Code Civil.

- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra être ordonner à la jonction d'un appel en cause par tous tiers.
- En conséquence, le « Prestataire » ne pourra s'entendre condamner à relever et garantir le « Client » à toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre en principal, frais et accessoires.

Aucun formalisme particulier n'est prévu par le législateur pour la réalisation du Dossier de Diagnostic Technique.

Nota: Il ne peut être fait référence au présent Dossier de Diagnostic Technique que dans son intégralité. Hormis la reproduction intégrale, la mention d'extraits, phrases, conclusions, etc..., n'engage que la responsabilité de la société ou du rédacteur desdits extraits. La responsabilité de l'opérateur en diagnostic immobilier ne saurait être engagée en pareil cas.

15. Conditions d'intervention

Le client ou le donneur d'ordre « propriétaire vendeur » (ou son représentant) a été informé au préalable de ses obligations contractuelles envers l'opérateur en Diagnostic Immobilier, à savoir :

Recevoir et accompagner le technicien en visite préliminaire de reconnaissance de tous les locaux inclus dans tout immeuble, stipulés dans le titre de propriété, mise à la vente par le d'ordre « propriétaire » (ou son représentant).

Présenter à l'opérateur en Diagnostic Immobilier tous documents relatifs à la présente mission (titre de propriété, règlement et plans de copropriété, état descriptif de division, relevés des charges de chauffage-eau chaude sanitaire-refroidissement, factures de travaux, rapports d'entretien, plans d'état des lieux, dossier de diagnostic technique antérieurs,...). Les informations sans justificatifs (références de propriété, superficies diverses, date de permis de construire, date de construction, date d'installations diverses, système de production, type d'énergie et volume des consommations d'énergie pour la production du chauffage-ecs-froid,...) sont mentionnées dans ce dossier sous l'entière responsabilité du « propriétaire ».

Rendre physiquement accessibles et sécurisés, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, au Code de la santé, au Code du Travail, au Document Technique Unifié à l'opérateur en Diagnostic Immobilier tous les lieux concernés par la présente mission et dégagés de tous matériaux, mobiliers et objets encombrant tous les accès, ouvertures, réservations, pieds de murs, endroits obstrués,...

Pour l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, et suivant la norme NFX 46-020, et notamment en son article 4.3.1, qui dispose : « le donneur d'ordre ne doit ni définir ni imposer la méthode d'intervention, celle-ci restant du ressort de l'opérateur de repérage. Il ne doit pas définir le nombre de prélèvement à analyser. Le nombre d'investigations approfondies, de sondages, de prélèvements et d'analyses à effectuer ne peut être quantifié avant l'achèvement du repérage ». Cela donnera lieu à une facturation complémentaire correspondant aux nombres de prélèvements effectués. Le prix unitaire des prélèvements et d'analyses suivant tarif en vigueur.

Le rapport de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante sera provisoire en l'absence des rapports d'analyses des chacun des prélèvements.

Assurer pendant la durée des diagnostics technique les alimentations et évacuations des installations de fluides concernés (eaux, gaz, électricité, etc...) et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation.

L'opérateur en Diagnostic Immobilier a obligation de moyens mais pas de résultats. L'opérateur en Diagnostic Immobilier n'ayant pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils, il est de la responsabilité du donneur d'ordre « propriétaire » (ou de son représentant) d'effectuer au préalable les déposes nécessaires (trappe d'accès, trappe de visite (par ex baignoire...), capot de tableau électrique, installations diverses,...).

L'obligation de moyens signifie que l'opérateur en Diagnostic Immobilier en charge de cette obligation doit réunir tous les moyens règlementaires en sa possession pour accomplir son obligation légale. Cependant, dès lors que tous ces moyens ont été mis en œuvre, l'absence de résultat due aux insuffisances de documents et/ou aux difficultés de visite ne peut en aucun cas entraîner la mise en cause de la responsabilité de l'opérateur en Diagnostic Immobilier tenu de cette obligation.

L'opérateur en Diagnostic Immobilier s'engage, sur demande et coût à déterminer, à retourner sur les lieux du « Bien » afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visitées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le « propriétaire ». Le propriétaire n'est pas exonéré de la garantie du vice caché sur les lieux, ouvrages, parties d'ouvrages, parties d'immeuble, etc... non visibles et/ou inaccessibles, ainsi qu'en toute sécurité. D'autre part, dans le cas où tous tiers ne demande pas préalablement à tous actes, et n'en donne pas suite volontairement, toutes demandes de visites et investigations complémentaires, alors ce dernier rentre dans le champ contractuel.

- b) Toutefois, la mission de l'opérateur en Diagnostic Immobilier est strictement limitée au(x) diagnostic(s) demandé(s) et commandé(s) par le donneur d'ordre « propriétaire ». En aucun cas sa responsabilité ne pourra être recherchée ni retenue si, postérieurement à l'exécution de la prestation commandée, étaient révélés des vices ou désordres affectant le bien immobilier distincts de l'objet de la présente mission.

16. Attestation sur l'honneur

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Jacqui HUCK, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

- Présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),
- Ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance),

N'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.