

1. Définitions

Au sens de la présente convention, on entend par :

AUDITECH : la SRL AUDITECH J.D.A., dont le siège social est établi rue Pierre Henvard 103 à 4053 EMBOURG, immatriculée à la BCE sous le numéro 0758.443.394

LE CLIENT : le cocontractant, personne physique agissant dans le cadre de ses activités professionnelles ou de sa vie privée ; ou la personne morale, agissant dans le cadre de ses activités telles que déterminées dans ses statuts et dans les banques de données de la BCE, en ce compris une association de copropriétaire visée à l'article 577-5 §1^{er} du Code civil

LE CONTRAT : les conditions contractuelles déterminées conjointement par les présentes conditions générales, les conditions particulières, le bon de commande, l'offre de prix et tout autre document précontractuel ou contractuel, étant entendu que les conditions particulières priment sur les conditions générales et/ou l'offre de prix.

LES CONDITIONS GENERALES : les présentes conditions générales. Elles lient le client à l'exclusion de toute autre disposition contractuelle et spécialement des conditions générales et particulières du client. Par la signature du devis pour accord, du bon de commande ou des conditions particulières, le client reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions générales et en avoir reçu la copie.

LES CONDITIONS PARTICULIERES : le document déterminant les conditions particulières de la relation contractuelle entre AUDITECH et le client, et notamment les délais d'exécution de la prestation, le prix, l'immeuble concerné,.... Ces conditions particulières peuvent correspondre, compléter ou remplacer le bon de commande ou l'offre de prix.

LE BON DE COMMANDE : le cas échéant, le formulaire complété et signé par le client, confirmant son accord sur les conditions d'exécution de la prestation. Il peut s'agir de l'offre de prix signée.

L'OFFRE DE PRIX : l'offre détaillant le prix de la prestation, son lieu d'exécution, les délais, et toute autre information pertinente. L'offre de prix engage AUDITECH si elle est remise sans réserve au client et ce pour la durée précisée et à défaut 30 jours calendrier. L'offre de prix engage le client dès qu'elle est contresignée pour accord.

LE RAPPORT : le rapport détaillé remis à l'issue du contrôle, et portant sur les points déterminés aux conditions particulières, au bon de commande ou à l'offre de prix signée.

2. Objet du contrat

2.1 AUDITECH se charge de la réalisation de l'audit technique du bâtiment ou des parties de bâtiment déterminées aux conditions particulières.

2.2 Le contrôle fait l'objet d'un rapport, détaillant les anomalies relevées, leur gravité, le degré d'urgence des réparations éventuelles et le budget estimatif des travaux. Les informations présentes dans le rapport ont pour objectif d'éclairer le propriétaire sur l'état du bâtiment visité et de l'aider dans la compréhension de son évolution temporelle future ainsi que des travaux nécessaires à venir pour assurer sa pérennité. Ce rapport ne peut être considéré comme une mise en demeure ou une obligation de travaux quelconques à réaliser.

2.3 Le rapport peut notamment permettre la préparation du budget prévisionnel visé à l'article 577-8 §4-18° du Code civil.

2.4 Pour autant que cette mission particulière soit prévue aux conditions particulières, AUDITECH peut également se charger de l'examen de problèmes d'humidité, du support permanent dans les suivis de travaux, de leur conception à leur finalisation, de l'appui technique en amélioration énergétique et de la sécurité durant les travaux (mission PEB et coordination sécurité chantier), des inventaires asbeste et plomb et de la remise en conformité/sécurité suivant les directives des services d'incendie.

3. Obligations d'AUDITECH

3.1 Dans le délai prévu au contrat, et sous réserve de la survenue d'un cas de force majeure telle que détaillée à l'article 7 ci-dessous, AUDITECH livre au client un audit technique portant sur les points de contrôle suivants :

1. Abords extérieurs
2. Enveloppe extérieure
3. Structure intérieure
4. Espace commun – circulation
5. Espace commune – sous-sol/parking
6. Espace commun – combles non-aménagées
7. Espace commun – installation collective
8. Pathologies du bâtiment
9. Autres anomalies

3.2 AUDITECH procède à une analyse du bâtiment en plus de 140 points, de manière à identifier les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration dont la réalisation s'imposera à court, moyen ou long terme, afin de préserver l'intégrité du bâtiment. AUDITECH délivre des conseils en matière d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Le rapport peut notamment permettre la préparation du budget prévisionnel visé à l'article 577-8 §4-18° du Code civil.

3.3 Seuls les parties du bâtiment et les locaux désignés dans l'offre de prix, le bon de commande ou les conditions particulières seront visités.

Lors de la visite des lieux, il est procédé à une observation visuelle complète des lieux concernés. Aucune inspection intrusive ou destructive n'est posée sur des défauts, des manquements ou des anomalies observés et puis énoncés dans le rapport final. Dans l'hypothèse où l'examen des lieux nécessiterait des gestes et/ou actions intrusives ou destructrices, un accord préalable écrit sera donné par le propriétaire ou son représentant mandaté. Ceci est principalement le cas s'il y avait une suspicion importante de désordres non visibles.

3.4 Sous réserve de convention contraire, AUDITECH ne procède pas à une analyse bactériologique ou chimique du bâtiment et de ses composantes. De même, AUDITECH ne procède pas aux analyses de sol qui seraient imposées au propriétaire par des normes légales ou réglementaires.

S'il s'avérait, au terme de l'audit, que des analyses complémentaires sont nécessaires pour confirmer ou exclure la présence de nuisibles, tels que des insectes ou des champignons lignivores, ces tests seront confiés à un laboratoire spécialisé, mandaté directement par le client à défaut d'accord contraire.

Il en irait de même d'éventuelles études de stabilité du bâtiment ou d'analyse de pollution des sols.

3.5 Les conseils en matière de performance énergétiques du bâtiment ont une portée générale et indicative et ne peuvent permettre d'établir un certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB). Nous ne garantissons en aucun cas qu'un gain en matière de consommation d'énergie ou qu'une amélioration de l'étanchéité à l'air du bâtiment serait obtenue après réalisation des travaux préconisés.

4. Caractère estimatif des montants détaillés dans le rapport

4.1 Les montants qui apparaissent dans l'audit sont livrés à titre indicatif et sont calculés par référence à une moyenne de prix sur le marché. Ils sont basés sur une technique de travail définie et sur le choix de matériaux correspondant à la situation existante rencontrée in situ. Ces montants sont calculés sur base des normes et/ou impositions légales en vigueur lors de la réalisation de l'audit. Cet estimatif est général et ne peut être considéré comme un devis ferme d'entreprise ou une proposition commerciale d'AUDITECH. Les techniques et dimensions reprises dans l'audit sont indicatives et non contractuelles. L'architecte ou l'entrepreneur mandaté par le client pourrait envisager d'autres alternatives impliquant d'autres coûts, contraintes ou délais d'exécution. AUDITECH ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable en cas de différences dans des relevés ultérieurs ou les quantités mesurées. Dans le cas de travaux relevés dans l'audit qui seraient confiés à un homme de l'art, celui-ci pourrait opter pour des choix techniques différents dans le respect des règles de l'art et des normes et/ou impositions légales.

4.2 En cas de litiges, seule l'entreprise en charge des travaux pour lesquels elle a été désignée pourra être tenue comme responsable de la bonne exécution desdits travaux. Il en est de même dans le cas de travaux de réparation des causes constatées dans l'audit. Si un autre défaut subsistait, il s'agirait alors d'une nouvelle mission pour AUDITECH. La société AUDITECH ne peut être tenue responsable des dégâts occasionnés lors d'éventuels travaux de tout ordre par une entreprise intervenant sur un point relevé ou non dans son audit. AUDITECH n'assume pas de mission d'architecture, d'ingénieur ou de coordinateur sécurité-chantier.

5. Obligations du client

5.1 Le client communique à AUDITECH toutes les informations pertinentes en sa possession, de manière à permettre à AUDITECH d'identifier les points d'attention et d'approfondir l'analyse si la situation l'impose.

5.2 En particulier, le client remet à AUDITECH le dossier d'intervention ultérieure (DIU), les plans d'architecte, les plans du permis d'urbanisme, les résultats d'analyse du sol, des murs,... ainsi que les documents techniques relatifs à des travaux ayant porté, dans les 10 dernières années, sur des éléments de l'immeuble influençant sa stabilité ou son étanchéité.

5.3 Il est rappelé ici qu'aucun examen ou inspection intrusif ou destructeur ne sera effectué sans l'accord préalable et écrit du client.

6. Limitation de responsabilité

6.1 Le rapport établi par AUDITECH n'est ni exhaustif, ni scientifique. Outre les réserves exprimées ci-dessus, AUDITECH n'encourt aucune responsabilité solidaire ou un solidum pour vice caché véniel ou responsabilité décennale. AUDITECH ne peut être tenue pour responsable si, en raison d'information qui ne lui ont pas été communiquées en exécution de l'article 5 ou qu'elle ne pouvait connaître, certains défauts à l'immeuble ne sont pas identifiés, et ce quelle que soit la gravité de ces défauts.

6.2 AUDITECH ne garantit pas la contenance du bien, ni le respect des prescriptions urbanistiques ou relatives aux différentes législations en matière d'environnement, de stabilité du bâtiment,...

6.3 Les diverses recommandations et propositions de l'audit ne déchargent pas les propriétaires de leurs obligations légales (contrôles et entretiens périodiques divers, travaux de mise à jour des installations...).

6.4 La situation décrite dans l'audit est une image non-exhaustive et instantanée de l'état des lieux observés lors de la visite des lieux. AUDITECH ne peut être tenu pour responsable de l'évolution rapide ou non de la situation décrite après sa visite.

6.5 L'échelle de temps des degrés d'urgence est basée sur notre expérience technique et sur une base facilement compréhensible pour les divers acteurs du dossier. Des facteurs comme la durée de vie du matériel et des matériaux, des dégradations anormales observables des matériaux, des conditions spécifiques du bâtiment sont des facteurs qui sont pris en compte pour l'estimation des degrés d'urgence annoncés dans l'audit.

6.6 Les réclamations ne sont recevables qu'à condition de les faire parvenir à AUDITECH par recommandé dans les huit jours après l'envoi de la facture (pour autant que le rapport ait été communiqué au client). L'introduction d'une réclamation ne libère en aucun cas le client de ses obligations de paiement.

7. Force majeure

7.1 Toutes les circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables, qui bouleverseraient l'économie du contrat et rendraient son exécution plus difficile ou plus onéreuse, seront considérées comme constitutives d'un cas de force majeure. Elles fondent AUDITECH à demander la révision ou la résiliation du contrat. Peuvent notamment être constitutives de cas de force majeure les intempéries, les grèves et manifestations, les épidémies, ainsi que les ruptures de stock que les événements pré-décrits entraîneraient.

7.2 Si ces circonstances sont de nature à entraîner une interruption de la prestation, le délai d'exécution est suspendu de plein droit et sans indemnité pour la durée d'interruption, augmentée du laps de temps nécessaire à la reprise de l'examen du bâtiment.

8. Devis et prix

8.1 Sauf stipulation contraire écrite, les offres de prix de AUDITECH sont valables pendant 30 jours calendrier. Les prix sont fixés en fonction du taux des salaires au jour de l'offre. En fonction de l'évolution des salaires ou des charges sociales, ils seront revus et appliqués automatiquement et proportionnellement à toutes les prestations non exécutées lors d'une de ces modifications.

8.2 L'indice de référence est l'indice santé lissé. Les prix évoluent selon la formule suivante :

$P = P. \text{ offre} \times \text{nouvel indice} / \text{indice réf.}$

P = prix final

P. offre = prix des prestations non encore exécutées, selon l'offre de prix

Nouvel indice = indice santé lissé applicable au jour de l'exécution des prestations

Indice réf. = indice santé lissé au jour de la signature du contrat

9. Conditions de paiement

9.1 Toute facture qui n'est pas payée à son échéance sera de plein droit, sans mise en demeure et par la seule échéance du terme, productive d'un intérêt annuel de 8%. En outre, toute facture (y compris frais et taxes) non payée à la date d'exigibilité est majorée, à titre de dommages et intérêts, d'une indemnité forfaitaire sans sommation ni mise en demeure, calculée de manière dégressive sur base du montant de la facture et avec un minimum de 40€ :

< 4.000€ : 10%

4.001€ - 12.500€ : 7,5%

12.501€ - 25.000€ : 5%

25.001€ - 50.000€ : 2,5%

> 50.000€ : 1,50%

9.2 En cas de nonpaiement à l'échéance, AUDITECH se réserve également le droit de considérer le contrat de vente et/ou d'entreprise comme résolu de plein droit, et ce, sans mise en demeure.

9.3 Clause de réserve de propriété. Tant que les montants des factures ne seront pas intégralement payés, les informations communiquées faisant l'objet de la demande demeurent l'entière propriété de AUDITECH.

9.4 Les pénalités qui sanctionnent l'inexécution par une parties de ses obligations, sont réputées réciproques, pour autant que les situations envisagées soient identiques ou similaires.

10. Propriété intellectuelle

10.1 Le client reconnaît que AUDITECH est et demeure propriétaire de ses droits de propriété intellectuelle, de quelque nature qu'ils soient, relatifs aux services ainsi qu'à tous les supports, documents, contenus quelconques liés aux services proposés par AUDITECH. La fourniture des services ainsi que tous les supports, documents, contenus quelconques liés aux services n'emportent aucune cession des droits de propriété intellectuelle au client. Le client s'engage à ne rien entreprendre, directement ou indirectement, qui soit de nature à mettre en cause la validité des droits de propriété intellectuelle de AUDITECH ou à troubler la jouissance de ceux-ci par AUDITECH.

11. litiges

La présente convention est régie par le droit belge. En cas de litige, les juridictions de l'arrondissement de Liège seront seules compétentes. Les parties privilégient le règlement amiable des conflits.