



## **CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

Il est indiqué systématiquement sur chaque devis réalisé pour le client que nos conditions générales de ventes sont accessibles sur notre site internet [www.alhabat-expertise.fr](http://www.alhabat-expertise.fr). En conséquence, le fait de passer commande implique l'adhésion entière et sans réserve du client à ces conditions.

Aucune condition particulière du client ne peut, sauf acceptation formelle et écrite de la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS, se prévaloir contre ces conditions générales. Toute stipulation contraire, opposée par le client, sera donc inopposable à la société, quel que soit le moment où elle pourra être portée à sa connaissance.

Les présentes conditions fixent le champ d'application et les exonérations des interventions, en matière de diagnostics, de la société. Une première partie stipule les conditions communes à l'ensemble des diagnostics et une seconde les spécificités particulières pour certains diagnostics ou type de clients.

### **I. Conditions générales communes à tous les diagnostics**

#### **I.1 Devis**

Pour chaque demande de diagnostic par téléphone, email fax ou tout autre moyen de communication, un devis est réalisé en fonction des éléments indiqués par le client.

En cas d'accord du client, un rendez-vous est fixé.

En acceptant le rendez-vous, le client particulier accepte expressément renoncer au délai de réflexion prescrit par la loi Hamon de 14 jours compte tenu de son souhait de voir la prestation être réalisée rapidement.

## I.2 Rendez-vous

Lorsqu'un rendez-vous a été fixé, une éventuelle modification ou annulation est possible en contactant la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS 48H avant le rendez-vous.

Le Diagnostiqueur de la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS se présente dans une plage horaire de vingt minutes fixée lors de la prise de rendez-vous. En cas d'absence du locataire, du propriétaire ou de son représentant ou de l'indisponibilité de la clé du local ou des locaux à visiter, la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS facture forfaitairement au donneur d'ordre le prix du déplacement de l'expert soit 90€, à condition de fixer un autre rendez-vous.

De même, toute annulation définitive d'un rendez-vous qui n'est pas anticipé d'au moins 48H fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 50 % du prix du contrôle prévu.

Lorsque le client demande un rendez-vous en dehors des plages de disponibilité des experts et jours fériés, il fera l'objet d'un supplément au tarif en vigueur.

Le règlement (voir détail rubrique I.8) s'effectue au comptant au démarrage de la mission.

Il peut être réglé soit par chèque, en carte bancaire ou en espèces (dans ce dernier cas merci de prévoir l'appoint, nos techniciens n'ayant pas de fond de caisse avec eux).

## I.3. Législation en vigueur

Les décrets d'application qui encadrent les diagnostics réalisés par ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS sont susceptibles de changer avec la réglementation.

La société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS ne peut être tenue pour responsable notamment si certains diagnostics doivent être actualisés à cause d'un changement de réglementation.

Tous nos diagnostiqueurs disposent des qualifications et des moyens matériels nécessaires à la réalisation de leur mission.

## I.4 Obligations du client

Le client ou son mandataire s'engage :

- à donner l'accès aux locaux aux diagnostiqueurs de la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS dans des conditions de sécurité satisfaisante (moyens sécurisés pour tout accès en hauteur au-delà de 3 mètres, communication des documents techniques des locaux..).

- à fournir gracieusement à la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS tous renseignements et documents en sa possession nécessaires à l'accomplissement de la mission demandée :

Nombre de pièces, désignation des annexes telles que caves, garages ou greniers, le règlement de copropriété à jour, le n° de cadastre ou le n° de lot, la date de construction, les factures d'énergie pour le DPE, croquis, plans de construction, travaux de traitement réalisé....)

Le non-respect d'une ou plusieurs de ces obligations par le donneur d'ordre déchargera le prestataire de toute responsabilité en cas de locaux non visités ou de découverte de matériaux amiantés, termites, parasites, etc... dans des parties de bâtiment non connues du prestataire ou inaccessibles lors de la visite.

Les documents remis par ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS comportent une liste exhaustive des pièces visitées et des réserves pour les locaux non visités.

Si à la lecture du rapport, le client constate qu'une partie des locaux concernés par la mission demandée n'a pas été visitée, il doit en informer la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS sous 5 jours ouvrés à compter de la remise des documents. Si aucune réaction du client n'est constatée dans ce délai, cela vaut acceptation et garantie que la totalité des locaux ont été visités.

Les documents remis par ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS et rendus non valides du fait de locaux non visités car non signalés par le donneur d'ordre lors de la commande, devront faire l'objet d'un complément de contrôle. Dans ce cas, une nouvelle expertise doit avoir lieu et cette nouvelle intervention sera facturée au tarif en vigueur.

## I.5. Suppléments éventuels

- En cas d'erreurs dans les informations communiquées par le client lors de la réalisation du devis (nombre de pièces, superficie, oubli d'annexe, de la taille du jardin..) une régularisation de tarif est appliquée.

- Les éventuels prélèvements d'échantillons pour analyse par un laboratoire agréé sont facturés en supplément de la mission.

- Les dossiers sont envoyés par mail. Toute copie papier demandée sera facturée selon le tarif en vigueur.

#### I.6 Attribution de compétence

En cas de litige seuls les Tribunaux de Lyon seront compétents.

#### I.7. Tarifs

Les missions sont facturées selon les tarifs en vigueur à la date de la mission.

#### I.8. Règlement

Le règlement s'effectue comptant, avant le démarrage de la mission ou pour les clients présents lors de l'arrivée du technicien sur le site, sauf pour les clients en compte chez ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS. Pour les clients en compte chez ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS, le règlement s'effectue à 30 jours, date de facture.

Le défaut de règlement sous huit jours entraînera, conformément à la loi LME n° 2008-776 du 4 août 2008, des pénalités de retard égales à 15% sur le montant de la facture, par mois ( tout mois commencé étant facturé intégralement) . En outre, il sera appliqué de plein droit une indemnité égale à 15% de la somme impayée et qui ne pourra être inférieure à 40 € (euros)- (indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement) outre les frais judiciaires auxquels le client s'expose.

#### I.9 Limitation de responsabilité

ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS 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.

- D'un manque de disponibilité dès lors que le client refuse une proposition d'intervention.
- Lorsque la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS sera dans l'impossibilité de donner un rendez-vous, le nombre de diagnostiqueurs étant limité.
- Des conséquences liées à l'absence d'un expert à un rendez-vous en cas de force majeure (dans ce cas, un autre rendez-vous sera fixé avec le client ou si celui-ci le souhaite, l'expertise sera annulée sans frais pour celui-ci).
- En cas de non accessibilité ou de localisation impossible par l'expert de la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS aux locaux ou annexes

du bien (cave, grenier, garage...) d'après les informations en sa possession.

- Lorsqu'un rendez-vous ne peut être effectué du fait d'un retard du locataire ou du mandataire ou du client excédant vingt minutes après l'heure fixée pour le rendez-vous. Au-delà de cette attente, le rendez-vous ne pourra pas être assuré et fera l'objet d'une facturation au tarif en vigueur.

- La société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS pourra faire appel à un prestataire sous-traitant pour réaliser la mission commandée. Dans ce cas de figure, la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS assure le bon déroulement du rendez-vous, les informations nécessaires à la réalisation de la mission et que l'opérateur est dûment habilité et assuré pour les missions qui lui seront confiées.

- Si la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS fait appel à un prestataire sous-traitant, elle ne pourra en aucun cas être tenue responsable de l'expertise et de la rédaction des documents rédigés par le prestataire sous-traitant. Toute erreur ou litige relevant du travail du prestataire sous-traitant relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

## II. Conditions d'exécution particulières à chaque diagnostic

II.1. Surface Loi Carrez : Loi n°96-1107 du 18/12/1996 – Décret n°97-532 du 23/05/1997 – Décret n°96/97 modifié.

Le mandant doit communiquer à l'expert tout renseignement utile à sa mission, en particulier toute modification de l'état descriptif de division ou règlement de copropriété qui pourrait avoir modifié la destination des lieux. Si le règlement de copropriété ne lui est pas communiqué, la responsabilité de la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS est dégagée quant à l'exactitude de la désignation de la constitution du lot de copropriété.

Les mesures portent exclusivement sur les parties privatives. Les caves, garages, balcons ne sont pas pris en compte. Les parties de hauteur de plafond inférieures à 1.80 mètre ou inaccessibles (échelle escamotables, trappe, passage inférieur à 1.80 mètre) sont également exclues du mesurage.

II.2 Rapport de repérage amiante : Articles R 1134-14 à R 1134-29 et R 1336-2 à R 1336-5 code santé publique – Décret 2012-639 du 4 mai 2012.  
Repérage avant vente : Constat limité aux seuls matériaux et produits visibles et accessibles sans travaux destructifs au jour de la visite. Il ne peut en aucun cas être utilisé comme repérage préalable à la réalisation de travaux ou de démolition.

Repérage avant travaux : Repérage complémentaire effectué selon le type de travaux envisagés. Les investigations peuvent être destructives.

Repérage avant démolition : repérage exhaustif en application de l'annexe 13-9 code santé publique.

Tous les lieux de rangement devront être au préalable entièrement vidés et dégagés pour permettre à l'expert d'effectuer sa mission dans des conditions optimales. L'opérateur n'effectuera aucun déplacement de meubles lourds, de valeur ou de matériel d'électroménager. De même, il conviendra au propriétaire ou à son représentant de permettre à notre expert d'avoir accès à tous les endroits du bien à expertiser et ses dépendances telles que caves, garages, cabanons, ...

II.3 Constat de risque d'exposition au plomb : L 1334-5 à L 1334-8 code santé publique. Arrêté du 19/08/2011.

Il ne porte que sur les parties des biens affectés à l'habitation et dans les parties annexes destinées à un usage courant. La recherche des canalisations en plomb est exclue du champ d'application du CREP. Il est réalisé à l'aide d'un appareil à fluorescence X à source radioactive scellée.

II.4. Etat relatif à la présence de termites : Loi n°99-471 du 08/06/1999 – Décret n°2000-613 du 03/07/2000 – Norme NF P 03- 200 (février 2016).

Il porte sur les parties visibles et accessibles le jour du contrôle.

Les parties visitées sont donc celles accessibles et indiquées le jour de la visite en n'obligeant pas l'expert à détériorer ou déposer les revêtements, habillages, coffrages, lambris, contre cloison ou à déplacer le mobilier.

Les planchers ne permettent généralement pas un examen complet du fait de leur habillage en surface ou sous face. Notre responsabilité ne saurait être engagée pour des locaux ou parties de locaux non accessibles, trop encombrés ou non signalés le jour de la visite.

Lors de la réalisation d'un état parasitaire sur un immeuble bâti isolé, la délimitation de la zone est limitée aux abords immédiats, c'est-à-dire dans les 10 mètres autour du bâti existant dans le cadre d'un immeuble individuel ou dans les parties privatives du lot dans le cadre de la copropriété. En cas de présence de végétaux et/ou d'arbres, l'inspection sera limitée à hauteur d'homme, sur les abords immédiats non bâtis de la construction afin de déceler une infestation potentielle.

Quel que soit l'ordre de mission, l'intervention n'a jamais pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

II.5. Diagnostic Gaz : Loi n°2003-08 – Décret du 25/07/2022 – Arrêté du 02/08/1977 – Norme NF P45-500

Il concerne les parties privatives de locaux d'habitations et leurs dépendances. Le client autorise le diagnostiqueur à prendre toutes les mesures nécessaires à assurer la sécurité des personnes. Outre l'accessibilité des locaux, le donneur d'ordre doit veiller à ce que l'habitation soit alimentée en gaz le jour de la visite et que les appareils d'utilisation présents dans le logement soient en service. La responsabilité du donneur d'ordre reste engagée en cas d'accident ou d'incident sur une partie non visitée ou non vérifiable au jour de la réalisation du diagnostic. La responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés.

II.6. Diagnostic de performance énergétique : R 134-1 à R 134-5 code de la construction et de l'habitation – Arrêté du 17/06/2021 – décret n°2006-1147 du 14/09/2006.

Ce diagnostic étant opposable, le donneur d'ordre s'engage à communiquer au diagnostiqueur une attestation de surface officielle.

Il s'engage également à lui communiquer les documents lui permettant d'accomplir sa mission :

- les factures d'installation du système de chauffage et/ou eau chaude sanitaire et/ou climatisation, du système de ventilation (VMC) et des divers travaux de rénovation (isolations des murs, planchers, plafonds, remplacement des fenêtres etc...).

- pour les bâtiments d'habitation équipés d'un système de chauffage et/ou d'eau chaude collectifs, un appel de charges faisant apparaître la quote-part de tantièmes de chauffage, l'année de construction du bâtiment, le type de chauffage collectif (gaz, fioul etc...), l'année



d'installation de la chaudière, l'année de travaux d'isolation extérieure du bâtiment le cas échéant.

- pour les locaux commerciaux, les factures relatives aux consommations en matière de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 dernières années.

Le donneur d'ordre s'engage également à prendre à sa charge les frais éventuels inhérents à cette démarche.

II.7. L'état des risques et des pollution ERP : L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement

Il est établi suivant les directives du Ministère de l'écologie et du développement durable et des arrêtés préfectoraux correspondants.

II.8. Le diagnostic électrique : Arrêté du 28/09/2017 – Norme NF C16-600

Il concerne les parties privatives des locaux d'habitations et leurs dépendances. Outre l'accessibilité des locaux, le donneur d'ordre doit veiller à ce que l'habitation soit alimentée en électricité au jour de la visite et que les appareils d'utilisation présents dans le logement soient en service. L'intervention ne porte que sur les constituants visibles ou visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique ni destruction des isolants des câbles. La responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés et ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.

II.9. Les délais de validité des différents diagnostics réalisés par la société ALPHABAT SERVICES IMMOBILIERS sont fixés par les textes en vigueur.

II.9.1 Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante : pour toute attestation établie postérieurement au 1/04/2013, validité permanente en cas d'absence d'amiante, contrôle périodique tous les 3 ans en cas de présence non dégradée, travaux en cas d'amiante dégradée.

II.9.2 Constat de risque d'exposition au plomb : pour toute attestation établie postérieurement au 9/08/2011, sans limitation de durée en cas d'absence de plomb, et en cas de présence de plomb, un an en cas de vente, six ans en cas de location.

-II.9.3 Etat du bâtiment relatif à la présence de termites : 6 mois



-II.9.4 Attestation de superficie : illimitée en l'absence de travaux et de modification de la consistance du lot.

II.9.5 Diagnostic de Performance Energétique : 10 ans depuis le 1/07/2021.

II.9.6. Etat des risques naturels et technologiques : 6 mois

II.9.7. Diagnostic gaz : 3 ans pour vente et 6 ans pour location

II.9.8. Contrôle électricité : 3 ans pour vente et 6 ans pour location