

***MANDAT D'EXPERTISE  
VALANT ORDRE  
CONTRACTUEL DE MISSION***

ENTRE Les soussignés

D'une part, ci-après dénommé(s) " LE MANDANT"

agissant en qualité de :  propriétaire     autre qualité à préciser :

**Et** Monsieur Alain MANZON, dûment agréé sous le n°1004 en qualité d'Expert Immobilier-consultant, au tableau de la Compagnie Nationale des Experts immobiliers (CNEI), association régie par la loi du 1er juillet 1901 enregistrée à la préfecture de police sous le numéro 91.1743 dont le siège social est à, 18 Rue Volney 75002 PARIS, assuré en RCP par CAPRELE – sous le n° de police 116.436.437 COVEA / RISKS élisant domicile en son cabinet, sis à RN 98 Beauvallon-Guerrevieille - 83120 SAINTE MAXIME.

D'autre part, ci-après dénommé "L'EXPERT"

aux fins d'accomplir la mission suivante :

<p><u>Parapher ici :</u></p>
------------------------------

## BIEN(S) IMMOBILIER(S) A EXPERTISER

### OBJET DE L'EXPERTISE

- Rapport détaillé     Rapport résumé     Certificat d'expertise     Diagnostics légaux (à définir ci-après)  
 Audit technique     Avis de valeur     Autre à (préciser ci-après)

A cet effet, le mandant s'oblige à remettre à l'expert toutes pièces utiles à l'accomplissement de son mandat dont **il garantit, à sa connaissance**, l'authenticité et l'exactitude, et en particulier les pièces suivantes :

A défaut, l'expert reçoit du mandant tous pouvoirs pour demander ou retirer toutes pièces, titres et règlements, requérir tous extraits et plus généralement effectuer toutes recherches, solliciter tous renseignements s'adjoindre tous consultants qui s'avèreraient nécessaires (notaire, avocat, géomètre etc...), visiter les lieux, en dresser les croquis ou plans et photos s'il y a lieu.

### DUREE DE L'EXPERTISE

Le présent mandat est consenti et accepté, sous réserve de l'acceptation des honoraires prévisionnels figurant ci-après, pour une durée de trois mois au terme de laquelle l'expert devra remettre son rapport. Toutefois, le présent mandat sera tacitement reconductible pour une nouvelle période de TROIS MOIS si l'expert n'était pas en possession des documents lui permettant de mener à bien son mandat.

Parapher ici :

## *OBLIGATIONS DES PARTIES*

### ➤ Code Civil :

Les parties déclarent agir dans le cadre général des :

- Articles 1101 à 1316 du Code Civil traitant des contrats et obligations conventionnelles en général
- Articles 1984 à 2010 du Code Civil traitant du mandat.

(L'application des articles 1382 à 1386 du code civil traitant des délits et quasi-délits étant expressément écartée sauf fautes dolosive, lourde ou inexcusable de l'expert)

### ➤ Norme AFNOR :

L'expert s'oblige autant que faire se peut à respecter la norme Française AFNOR NFX50-110 de mai 2003.

### ➤ Charte de l'expertise :

Les parties entendent contracter dans le cadre de « la charte de l'expertise en évaluation immobilière » prise dans sa troisième version, édition Juin 2006.

**Le mandant** s'oblige à communiquer toutes les pièces utiles en sa possession (titre(s), conventions, situation(s) locative(s), plans, etc... et d'une manière générale tout document significatif utile à l'expert, dont il garantit l'exhaustivité et l'authenticité à l'expert.

Il s'oblige à fournir à l'expert en toute loyauté les informations ou documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat sans omettre ceux susceptibles d'avoir une influence sur celui-ci.

**L'expert** contracte avec une obligation de moyens.

Pour faire application des engagements ci-dessus, l'expert définira dans son rapport les méthodes et définitions qui lui sont personnelles, notamment en ce qu'elles diffèrent de celles de la norme AFNOR 2003 ou de la charte de l'expertise.

*LIMITATIONS CONTRACTUELLES DU CHAMP DE LA MISSION DE  
L'EXPERT  
ET DE L'UTILISATION DE SON RAPPORT*

L'objet du présent mandat ayant été fixé ci-dessus est précisé dans la grille d'intervention ou d'exclusion contractuelle suivante :

<b>A) ETENDUE DU MANDAT</b>			
<b>SUR LES PLANS ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Recherche du(es) titre(s) (titre de propriété, permis de construire, etc...)			
Recherches cadastrales			
Demande du Certificat d'Urbanisme			
Demande de renseignements (certificat communal, etc...)			
Demande du relevé de propriété			
Recherches urbanistiques (POS, PLU etc...)			
Vérification de l'adéquation entre les titres et autorisations notamment urbanistiques avec l'état actuel des constructions			
Bien libre d'occupation			
Bien occupé			
Analyse du (es) bail (baux)			
Demande de certificat hypothécaire			
Etude du régime des assurances du bien			

*Parapher ici :*

<b>SUR LE PLAN TECHNIQUE :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Etablissement des plans			
Calcul des surfaces			
Reportage photographique du bien			
Rédaction des diagnostics : - Amiante - Plomb - Termites - PPRN – PPRT, risques sismiques - Loi Carrez - Radon, gaz naturel, - Légionelles - DPE - Examen des normalités de la construction - Pollution des sols - Autres diagnostics légaux :			Rayer les «diagnostics» ne faisant pas partie du présent mandat
<b>SUR LE PLAN FINANCIER :</b>			
Examen de la fiscalité immobilière du bien : - Droits de mutation - TVA immobilière - Plus-value - Fiscalité locale - Autres :			Rayer les missions ne faisant pas partie du présent mandat
<b>SUR LE PLAN EXPERTAL :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Calcul de la valeur vénale (market value)			
Calcul de la juste valeur (fair value)			
Calcul de la valeur locative de marché (market rental value or market rent)			
Calcul de la valeur en poursuite d'usage (existing use value)			
Calcul du coût de remplacement brut (remplacement cost)			
Calcul du coût de remplacement net (valeur intrinsèque)			
Calcul de la valeur d'apport			
Calcul d'un prix de convenance (à définir)			
Calcul de la valeur de vente forcée			
Calcul de la valeur à neuf (reinstatement value)			
Calcul de la valeur d'assurance			
Calcul de la valeur hypothécaire (mortgage landing value)			
Calcul du droit au bail			
Calcul de l'indemnité d'éviction			
Calcul de l'indemnité d'expropriation			
Expertise selon la méthode par comparaison			
Expertise par le revenu			
Expertise par le coût de remplacement net			
Expertise par la méthode indiciaire			
Expertise par la méthode par sol et construction dite du bilan promoteur			
Expertise par la méthode par sol et construction dite des ratios professionnels			
Expertise par la méthode par sol et construction dite du cash- flow immobilier selon modèle propre à l'expert			
Autre méthode personnelle à l'expert (à définir)			

*Parapher ici :*

Etablissement d'un rapport d'expertise détaillé			
Etablissement d'un rapport d'expertise résumé (sommaire)			
Etablissement d'un certificat d'expertise			
Actualisation d'une expertise antérieure			
Révision de dossier			
Avis sur dossier			
Contrôle de cohérence d'une expertise d'un tiers expert			
Revue ou certification des conclusions d'une expertise immobilière d'un tiers expert			
Expertise conjointe avec rapport commun			
Audit Immobilier			
Etudes diverses			
<b>B) CONDITIONS GENERALES DU MANDAT</b>			
<b>SUR LE PLAN TECHNIQUE :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Le mandant reconnaît que toutes les restrictions tenant à l'étendue de la mission de l'expert comme par exemple le non-établissement des diagnostics légaux (amiante, plomb, termites etc...) lui ont valu une réduction d'honoraires par rapport à ceux facturés pour une mission totale.			
Le mandant reconnaît qu'en contrepartie de <b>la réduction de la mission de l'expert et donc de la réduction de ses honoraires</b> , certains éléments non examinés ou établis ou dressés ou vérifiés etc... par l'expert, <b>peuvent avoir une incidence sur l'établissement des valeurs de l'expertise.</b> Par postulat, le rapport d'expertise sera considéré comme ayant été établi « <u>in abstracto</u> » c'est-à-dire que les éléments non examinés sont supposés être neutres dans les résultats obtenus pour la rédaction dudit rapport d'expertise. Si tel n'était pas le cas, le mandant exonère expressément et contractuellement l'expert à ce sujet; <b>ce dernier ne pouvant et n'entendant pas endosser une responsabilité pour des données et missions qu'il ne lui a pas été confié d'examiner et d'exécuter et pour lesquelles il n'a pas facturé d'honoraires.</b>			
L'expert s'oblige à mettre en œuvre toutes diligences pour mener à bien sa mission telle que définie ci-avant qui relève de la catégorie des prestations de service. A ce titre, il est expressément précisé et convenu que tant vis-à-vis du mandant que des tiers, la responsabilité professionnelle de l'expert correspond à une <b>obligation de moyens</b> et non de résultat.			

*Parapher ici :*

**C) CLAUSES RESTRICTIVES ET RESERVES  
CONTRACUELLES D'UTILISATION  
PRECAUTIONS DE LECTURE ET LIMITES  
D'UTILISATION DU FUTUR RAPPORT D'EXPERTISE**

<b>SUR LE PLAN JURIDIQUE :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Le terme mandant s'applique au mandant lui-même, à ses ayants-droit ou ayants-cause.			
Le mandant pourra citer, publier, faire référence au rapport d'expertise librement sans accord de l'expert.			
Le mandant s'interdit d'utiliser le rapport d'expertise avant d'avoir soldé les honoraires de l'expert.			
Le mandant tout en conservant le droit de demander des précisions et éclaircissements à l'expert, s'interdit de refuser de solder les honoraires en cas de désaccord sur les conclusions de l'expert.			
En cas d'interruption du présent mandat quel qu'en soit le motif, les honoraires perçus par l'expert seront acquis. Si des honoraires résiduels sont dus, le mandant s'oblige à les solder.			
L'expert, sauf convention expresse, prévue au présent mandat, n'est pas tenu de vérifier l'authenticité ou la véracité des documents qui lui sont remis par le mandant ou par les tiers. Il devra cependant préciser dans son rapport d'expertise s'il a examiné des pièces originales ou des copies et qui est l'auteur de leur transmission.			
La responsabilité de l'expert ne pourra être recherchée que dans la limite du mandat qui lui est présentement confié et ce dans la limite de 5 (cinq) fois le montant hors taxes des honoraires qui lui auront été versés.			

***HONORAIRES AFFERENTS A L'EXPERTISE (\*)***

*\* Les honoraires contractuels fixés ci-après, sont à majorer des frais de recherche et de documentation si le dossier remis par le mandant était incomplet, et des débours, frais de déplacements, photographies, photocopies et autres frais réels ; les frais de téléphone et de secrétariat n'étant pas facturés en sus.*

Après avoir pris connaissance du dossier et des pièces y afférentes l'expert adressera une proposition d'honoraires au mandant : Le mandat de l'expert ne sera considéré définitif qu'après acceptation desdits honoraires par le mandant.

D'ores et déjà les parties forfaitisent les honoraires à la somme de \_\_\_\_\_ Euros TTC, (dont TVA comprise au taux de 19,6 %).

D'ores et déjà les parties conviennent que les honoraires seront compris dans une fourchette fixée entre \_\_\_\_\_ Euros TTC et \_\_\_\_\_ Euros TTC (dont TVA comprise au taux de 19,6 %)

*Parapher ici :*

### *ACOMPTE - SOLDE*

Un acompte de % environ soit Euros est versé ce jour par chèque n° , tiré sur , le solde à la remise du rapport.

Un acompte de Euros sera versé à l'acceptation de la proposition d'honoraires et le solde à la remise du rapport.

### *LEGISLATION - ATTRIBUTION DE COMPETENCE*

Il est expressément précisé que le présent mandat ne relève pas de la loi n°72.1137 du 22 décembre 1972 modifiée par la loi du 23 juin 1989 sur le démarchage à domicile. Toutefois, afin d'éviter tout litige éventuel, le présent mandat pourra être annulé par lettre recommandée avec AR dans le délai de sept jours à compter de sa signature par le mandant.

Tout litige qui pourrait survenir relativement au présent mandat serait soumis à l'appréciation des tribunaux compétents situés dans le ressort de la cour d'appel d'Aix-en-Provence (Bouches du Rhône).

### *CLAUSES SPECIALES*

MOTS NULS :                      LIGNES NULLES :                      NOMBRE DE RENVOIS :

Fait à , le et contresigné à , le  
en deux exemplaires originaux dont un est conservé par chaque partie.\*

**LE MANDANT :**  
(bon pour pouvoir)  
paraphe et signature

**L'EXPERT :**  
(pouvoir accepté)  
paraphe et signature

\* Retourner les **deux exemplaires** originaux paraphés, datés et signés par vos soins ; votre exemplaire vous sera retourné après visa par mes soins.