

***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 la compagnie d'assurance ALLIANZ dont le siège social est à 87 rue de Richelieu 75002 PARIS sous le numéro de contrat 45 367 823, sis à RD559 - Beauvallon-Guerrevieille – 83310 GRIMAUD.

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

aux fins d'accomplir la mission suivante :

Parapher ici :

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 :

- Fichier de références notariées PERVAL à fournir par le notaire du mandant**

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 :

A) ETENDUE DU MANDAT			
SUR LES PLANS ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE :	OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
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			
<i>Parapher ici :</i>			
SUR LE PLAN TECHNIQUE :	OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
Etablissement des plans			
Calcul des surfaces			
Reportage photographique du bien			
Rédaction des diagnostics : <ul style="list-style-type: none"> - 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
SUR LE PLAN FINANCIER :			
Examen de la fiscalité immobilière du bien : <ul style="list-style-type: none"> - Droits de mutation - TVA immobilière - Plus-value - Fiscalité locale - Autres : 			Rayer les missions ne faisant pas partie du présent mandat
SUR LE PLAN EXPERTAL :	OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
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 (replacement 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) CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

SUR LE PLAN TECHNIQUE :	OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
<p>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.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Le mandant reconnaît qu'en contrepartie de la réduction de la mission de l'expert et donc de la réduction de ses honoraires, certains éléments non examinés ou établis ou dressés ou vérifiés etc... par l'expert, peuvent avoir une incidence sur l'établissement des valeurs de l'expertise.</p> <p>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.</p> <p>Si tel n'était pas le cas, le mandant exonère expressément et contractuellement l'expert à ce sujet; 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.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>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 obligation de moyens et non de résultat.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Parapher ici :

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

SUR LE PLAN JURIDIQUE :	OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
Le terme mandant s'applique au mandant lui-même, à ses ayants-droit ou ayants-cause.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Le mandant pourra citer, publier, faire référence au rapport d'expertise librement sans accord de l'expert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Le mandant s'interdit d'utiliser le rapport d'expertise avant d'avoir soldé les honoraires de l'expert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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.