

**COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS \***CNEI/SPE/Mandat new.doc  
20 Août 2017

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Route du littoral

Beauvallon Guerrevieille

83310 GRIMAUD –SAINTE MAXIME

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

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

- ☒ Evaluations Immobilières
- ☒ Valeurs vénales
- ☒ Copropriétés
- ☒ Urbanisme
- ☒ Lotissements
- ☒ Evaluation et missions diverses

**ENTRE Les** soussignés

D'une part, ci-après dénommé " 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 HDI Global SE dont le siège social est à Tour Opus 12 Défense 9 – 77, Esplanade du Général De Gaulle – 92914 PARIS LA DEFENSE Cedex sous le numéro de police 01012582 – 14002 /024 domicilié Route du littoral (ex RD 559 et ex RN 98) - Beauvallon-Guerrevieille – 83310 GRIMAUD-SAINTE MAXIME.

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

**Parapher  
ici :**

Le mandant mandate l'expert aux fins d'accomplir la mission suivante :

***BIEN(S) IMMOBILIER(S) A EXPERTISER***

***OBJET DE L'EXPERTISE***

☒ Rapport d'expertise détaillé ☒ Rapport d'expertise synthétique ☒ Certificat d'expertise  
☒ Audit immobilier ☒ Avis de valeur ☒ Autre mission (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        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 du Code Civil traitant des contrats et obligations conventionnelles en général
- Articles 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 faute dolosive, lourde ou inexcusable de l'expert).

L'expert déclare ne pas rencontrer à sa connaissance de conflit d'intérêts pour l'accomplissement de la présente mission.

➤ Norme AFNOR :

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

➤ Charte de l'expertise :

Les parties entendent contracter sous réserve des stipulations figurant ci-après dans le cadre de la charte de l'expertise en évaluation immobilière prise dans sa cinquième édition, de Mars 2017.

**Le mandant** s'oblige à communiquer toutes les pièces utiles en sa possession (titres, conventions, situations locatives, plans, etc.) et d'une manière générale tout document significatif utile au bon fonctionnement de la mission de l'expert, dont il garantit à sa connaissance 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 et il déclare avoir la compétence pour accomplir la mission qui lui est présentement confiée.

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 ou de la charte de l'expertise 2017.

**Parapher ici :**

**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 des titres (titre de propriété, permis de construire, etc.)			
Recherches cadastrales			
Demande du Certificat d'Urbanisme			
Demande de renseignements urbanistiques			
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 des baux			
Demande de certificat hypothécaire			
Etude du régime des assurances du bien			
<b>SUR LE PLAN TECHNIQUE :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>OBSERVATIONS et/ou RESERVES</b>
Etablissement des plans			
Calcul des surfaces (bâti, garage) ou des superficies (terrains)			
Reportage photographique du bien			
Rédaction des diagnostics : Amiante, Plomb, Termites, PPRN- PPRT, Risques sismiques, Loi Carrez, Radon, Gaz naturel, Legionelles, DPE, Examen des normalités de la construction, Pollution des sols, autres diagnostics légaux : <b>Les diagnostics rayés ne font pas partie du présent mandat.</b>			
<b>SUR LE PLAN FINANCIER :</b>			
Examen de la fiscalité immobilière du bien : - Droits de mutation - TVA immobilière - Plus-value - Fiscalité locale - Autres : <b>Les missions rayées ne font pas partie du présent mandat</b>			
<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 optimale du bien (highest and best use value)			
Calcul de la valeur locative de marché (market rent, market rental value, estimated rental value)			
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, (depreciated replacement cost-DRC)			
Calcul de la valeur d'apport			
Calcul d'un prix de convenance ou d'opportunité (à définir) , valeur de synergie (special purchaser price/marriage value)			
Calcul de la valeur de vente forcée (forced sale price/deleted value) <b>Parapher ici :</b>			

Calcul de la valeur à neuf ou coût de reconstruction (reinstatement cost)			
Calcul de la valeur d'assurance			
Calcul de la valeur hypothécaire (mortgage lending value)			
Calcul du droit au bail			
Calcul de l'indemnité d'éviction			
Calcul de l'indemnité d'expropriation			
Expertise selon la méthode par comparaison (market approach)			
Expertise selon la méthode par le revenu ou par capitalisation-actualisation (income approach)			
Expertise par le coût de remplacement net ou brut (cost approach)			
Expertise par la méthode indiciaire			
Expertise par la méthode par sol et construction (dite du bilan promoteur) (development appraisal or residual method)			
Expertise par la méthode par sol et construction (dite des ratios professionnels) (profits method)			
Expertise par la méthode d'actualisation des revenus dite du cash-flow immobilier-DCF (selon modèle propre à l'expert)			
Autre méthode personnelle à l'expert (à définir)			
Etablissement d'un rapport d'expertise détaillé			
Etablissement d'un rapport d'expertise synthétique			
Etablissement d'un certificat d'expertise(succinct rapport)			
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 établissement d'un rapport commun			
Audit Immobilier (Due diligence)			
Etudes diverses, missions spéciales définies ci-avant			

## B) CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

<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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 non établis ou non dressés ou non 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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b><u>Parapher ici :</u></b>			

Si tel n'était pas le cas, le mandant exonère expressément et contractuellement l'expert de responsabilité 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 ni 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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>C) CLAUSES RESTRICTIVES ET RESERVES CONTRACTUELLES D'UTILISATION. PRECAUTIONS DE LECTURE ET LIMITES D'UTILISATION DU FUTUR RAPPORT D'EXPERTISE</b>			
<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.	<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 <input type="text"/> fois le montant hors taxes des honoraires qui lui auront été versés.* <b>Il est expressément précisé que la limite de responsabilité de l'expert fixée ci-dessus résulte de l'application de la définition du contrat de gré à gré prévue à l'article 1110 du code civil ainsi que de celles des articles 1231-3 et 1231-5 du même code (ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	*Montant négocié librement entre le mandant et l'expert

Parapher ici :

### ***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.

Les parties forfaitisent d'ores et déjà les honoraires à la somme de  
Euros TTC, (dont TVA comprise au taux actuellement en vigueur de 20 %).

Les parties conviennent que les honoraires seront compris dans une fourchette fixée entre  
Euros TTC et Euros TTC (dont TVA  
comprise au taux de 20 %) dont le montant définitif sera déterminé en accord entre elles avant la fin de l'accomplissement de la mission de l'expert.

### ***ACOMPTE – SOLDE***

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

Un acompte de Euros sera versé, dans un délai de 8 jours à  
compter de l'acceptation de la proposition d'honoraires et le solde à la remise du rapport.

### ***LEGISLATION - MODE DE REGLEMENT DES LITIGES - ATTRIBUTION DE COMPETENCE***

Dans le cas où le présent mandat a été préalablement signé par le mandant en dehors des locaux professionnels du mandataire hors la présence de ce dernier, sans que celui-ci ait sollicité le mandant, il ne relève pas de la législation applicable aux contrats qualifiés de « conclus hors établissement ou à distance ».

Cependant, en vertu des articles du code de la consommation numéros :

- L.121-18-2 : « Le mandataire n'a droit à aucune rémunération dans les 7 premiers jours de la signature du contrat ».
- L.121-21-5 : « Le mandant bénéficie d'un droit de rétractation de 14 jours. Le mandataire ne peut exécuter sa mission qu'après ce délai sauf à obtenir par document séparé, l'accord de son mandant ».
- L.121-21 et L.121-21-8 : « Le mandant peut renoncer à son droit de rétractation de 14 jours, par document séparé du mandat, dans l'hypothèse où la mission du mandataire serait totalement exécutée avant la fin des 14 jours ».

**Parapher ici :**

