



SUR RENDEZ-VOUS

15 avenue de Norvège
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Téléphone : 07 72 24 66 89
Courriel : contact@rannou-expertises.fr

Société de géomètres-experts au capital social de 5000 €
N° OGE 2017B400005
SIRET 832 648 513 00014 RCS EVRY
APE 7112A - TVA FR 96 832648513

M. Thibault THOMAS
9, impasse les Hauts de Sérignan
34410 SERIGNAN

**ESTIMATION AMIABLE
UNILATERALE DE LA
VALEUR VENALE NETTE**

A Villebon-sur-Yvette, le 25 novembre 2019

N/Réf. : BR / 99

Objet : proposition de lettre de mission.

Monsieur,

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez témoignée en envisageant de nous confier en notre qualité de géomètre-expert une mission d'estimation en valeur vénale nette de votre bien immobilier.

Nous vous confirmons que nous respectons les critères d'indépendance et d'absence de conflits d'intérêts qui s'imposent à nous.

La présente lettre de mission est un contrat établi afin de se conformer aux prescriptions de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, relative aux principes méthodologiques et déontologiques de l'expertise. Elle a pour objet de vous confirmer par écrit les termes et les objectifs de notre mission tels que nous les avons fixés lors de notre entretien téléphonique du 20/09/2019 ainsi que la nature et les limites de celle-ci.

ARTICLE 1 – CONTEXTE ET DEFINITION DE LA MISSION

M. Thibault THOMAS, ci-après « le Client », fils de la propriétaire pour ce qui concerne le bien immobilier sis :

Commune : THOMERY (77)

Voie : 117 rue du Général de Ségur

Cadastre : section A n° 31, 883, 1612, 1613, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748 et 1749

Et indivisaire pour ce qui concerne le bien immobilier sis :

Commune : THOMERY (77)
Voie : 119 rue du Général de Ségur
Cadastre : section A n° 30, 75 et 76

Souhaite connaître la valeur des parties non construites de ces propriétés, composées chacune d'une habitation édifiée sur deux étages avec espaces mansardés, une cour, un jardin et une jouissance en bord de fleuve. La propriété sise au 117 rue du Général de Ségur a fait l'objet, il y a quelques années, d'une division foncière en vue de créer des terrains à bâtir.

Il s'agit donc d'évaluer la valeur vénale nette des parties potentiellement constructibles selon les quatre variantes suivantes, demandées par le client :

- valorisation du terrain du 117 rue du Général de Ségur avec lotissement ;
- valorisation du terrain du 117 rue du Général de Ségur sans lotissement ;
- valorisation du terrain formé des terrains des 117 et 119 rue du Général de Ségur avec lotissement ;
- valorisation du terrain du 119 rue du Général de Ségur sans lotissement.

ARTICLE 2 – LIMITES DE LA MISSION

Limites de la mission :

La mission se limite à l'évaluation de la valeur vénale nette au jour de l'intervention.

La documentation qui pourrait être mise à disposition de l'Expert ou qui lui sera communiquée lors de la réalisation de sa mission, sera assimilée comme étant une information seulement, sans que cela puisse avoir pour effet de modifier l'étendue de ses obligations ou de sa mission.

L'Expert intervient sur la base des renseignements qui lui sont fournis et n'a pas à effectuer d'investigations ni par sondages ni par examens ou vérifications systématiques des informations. En aucun cas, les éléments versés au rapport ne doivent être considérés comme étant établis de manière exhaustive.

En outre, les constats, informations et avis formulés par l'Expert ne seront opposables qu'au Client, demandeur de l'expertise. Les suites de l'expertise n'appartiennent qu'au Client et l'Expert n'aura pas à s'assurer et/ou non de la suite de ses constats, informations ou d'avis d'Expert(s).

L'Expert ne pourra être tenu pour responsable des conséquences, des risques identifiés ou non postérieurement à la réalisation de sa prestation, soit du fait de l'évolution des lois soit du fait de l'évolution des sciences et des techniques. D'une manière générale, les informations fournies par l'Expert sont fondées sur les documents donnés et mis à disposition par le Client. En aucun cas, l'Expert ne pourra être tenu responsable pour le cas où ceux-ci se révéleraient incomplets ou erronés.

Diagnostics :

Le rapport sera établi sans diagnostics techniques et donc, sous la réserve que ceux-ci, lorsqu'ils seront établis, ne révèlent pas de vice pouvant engendrer de coûteux travaux de remédiation.

La présente mission ne comportera pas :

- de certification de la situation juridique des biens, ni de contrôle de leur qualification juridique ;
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi ;
- de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ;
- d'étude géotechnique pour vérifier la résistance des sols.

L'expert n'étant ni missionné, ni habilité à procéder à une étude structurelle, il ne peut, en l'espèce, affirmer si les immeubles évalués sont exempts de vices, notamment :

- quant à la présence d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et 97-855 du 12/09/1997) ;
- quant aux risques d'exposition au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (Art. 123 de la loi du 29/07/1998 et son décret d'application n° 99-494 du 09/06/1999) ;
- quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 et son décret d'application n° 2000-613 du 03/07/2000) ;
- quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/1999) ;
- de même en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ou de son instabilité.

Les appréciations sur l'entretien général ont pour seul but d'éclairer le mandant d'une éventuelle incidence sur la valeur des bien estimés et ne constituent en aucun cas un diagnostic technique.

A titre informatif, le déroulement de la mission sera le suivant :

- visite des lieux depuis l'extérieur des propriété ;
- recherche de références pour permettre une comparaison ;
- consultation du cadastre et du plan local d'urbanisme en vigueur ;
- analyse des facteurs physiques, juridiques, économiques de la valeur ;
- détermination de la valeur objet de la présente lettre de mission en fonction de différentes méthodes existantes ;
- rédaction du rapport et synthèse des travaux précédents.

ARTICLE 3 – DELAIS

Le délai indicatif d'exécution de la mission est d'un mois à compter de la réception de la lettre de mission signée par le Client.

ARTICLE 4 – SUPPORTS PROPOSES ET LIVRABLES

Les résultats de la mission feront l'objet d'un rapport d'expertise qui sera communiqué au client en deux exemplaires papier.

Il comprendra :

- un rappel de la présente lettre de mission ;
- la localisation géographique et la (les) référence(s) cadastrale(s) du bien ;
- l'origine de propriété ;
- les règles d'urbanismes en vigueur au moment de l'expertise ;
- la désignation du bien avec photographies ;
- les surfaces et les coefficients de pondération retenus si besoin ;
- les références utilisées pour la comparaison ;
- l'évaluation ;
- la conclusion ;
- les annexes (tous documents collectés et utilisés au cours de l'expertise).

Diffusion du rapport d'expertise :

Ce rapport, en tout ou partie, ne pourra être cité, mentionné ni publié dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiée, d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme, au contexte et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

L'utilisation partielle de ce rapport est proscrite car susceptible de provoquer des erreurs et ne peut engager la responsabilité de l'Expert.

Il devra rester à usage strict du Client et ne pourra être communiqué à des tiers.

Nous excluons l'obligation de le mettre à jour suite à notre intervention.

ARTICLE 5 – HONORAIRES

Mission réalisée forfaitairement, soit..... 1000.00 €

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Total HT = | 1000.00 € |
| TVA (20%) = | 200.00 € |
| Total TTC = | <u>1200.00 €</u> |

ARTICLE 6 – MODALITES DE REGLEMENT

Acompte à la commande : 50% du montant TTC.

Solde à réception de facture.

ARTICLE 7 – BON POUR ACCORD

Si notre proposition vous convient, nous vous serions obligés de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente et des conditions générales de vente, qui font partie intégrante de la lettre de mission, revêtues d'un paraphe sur chacune des pages et de votre signature sur la dernière page.

Nos relations seront réglées sur le plan juridique tant par les termes de cette lettre que par les conditions générales de prestations jointes en annexe.

En vous remerciant de la confiance que vous nous avez témoignée, nous vous prions de croire, Monsieur, en nos considérations les meilleures.

Le Client

A le

« Bon pour accord et début de la mission »

Le géomètre-expert



La présente lettre de mission est gratuite et valable jusqu'au 25/02/2020. Elle est établie en double exemplaires.

CONDITIONS GENERALES DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

(Version 2018-2 – Client consommateur)

1. Objet et champ d'application

Les présentes conditions générales s'appliquent de plein droit à toutes les prestations que le Prestataire propose aux Clients non professionnels ou Consommateur(s).

Le Prestataire, en qualité de géomètre-expert, est soumis à une obligation de conseil. Elle est limitée aux domaines de compétences du recueil des prestations de l'Ordre des géomètres-experts. En outre, le devoir de conseil ne s'applique qu'au travers des informations et documents écrits que le Client voudra ou pourra lui communiquer.

Le Client est informé que le Prestataire est soumis à un code de déontologie professionnelle.

2. Devis

Les devis établis par le Prestataire sont gratuits et leur délai de validité est de trois (3) mois, sauf mention contraire.

Le devis qui traduit la demande écrite ou orale du Client doit être vérifié par celui-ci avant approbation.

3. Prix

Les prix sont fermes et définitifs. Sauf conditions particulières expresses propres à la prestation, les prix des prestations effectuées sont ceux figurant dans le devis au jour de la commande.

Ils sont exprimés toutes taxes comprises (TTC).

Le paiement demandé au Client correspond au montant total de la prestation.

4. Déplacements

Le prix indiqué s'entend déplacement compris. Dans le cas contraire, un forfait déplacement est clairement mentionné sur le devis.

5. Acceptation

Aucun travail ne sera engagé avant réception écrite du devis accepté, revêtu de la signature du Client. Par ailleurs, sauf indication contraire, l'acceptation du devis est subordonnée au versement d'un acompte compris entre 30 % et 70 % environ du montant total toutes taxes comprises (TTC).

Aucune modification postérieure à la commande ne pourra être prise en considération, sauf accord écrit des deux parties. Le Prestataire s'engage à ne procéder à aucune opération non initialement prévue, sans avoir établi au préalable un devis complémentaire et en avoir reçu l'acceptation écrite du Client. Seuls les devis écrits engagent le Prestataire.

Toute acceptation du devis vaut acceptation totale des présentes conditions de prestation. Les conditions du Client dérogeant aux présentes ne sont valables qu'en cas d'acceptation expresse et écrite du Prestataire.

6. Délai

Les délais indiqués dans les devis sont donnés à titre indicatif, sauf stipulations contraires. Les retards éventuels ne donnent pas le droit au Client d'annuler sa commande, d'en refuser la livraison, ou de réclamer une réduction de prix, ou des dommages et intérêts. Sauf accord express et écrit, le Prestataire n'accepte aucune pénalité pour retard d'exécution. Toute modification du délai sera notifiée au Client pour acceptation.

7. Annulation de la commande

En cas d'annulation de la commande par le Client après son acceptation par le Prestataire, pour quelque raison que ce soit hormis la force majeure, l'acompte versé à la commande, sera de plein droit acquis au Prestataire et ne pourra donner lieu à un quelconque remboursement.

8. Annulation de la commande en cours d'exécution

En cas d'annulation de la commande en cours d'exécution par le Client, pour quelque raison que ce soit hormis la force majeure ou résolution, une somme d'un montant de 10% des prestations restant dues sera acquise au Prestataire, à titre de

dommages et intérêts, en réparation du préjudice ainsi subi.

9. Livraison

Sauf indication contraire, la livraison est effectuée par le biais des services de la Poste, par courrier normal, à l'adresse indiquée par le Client.

La livraison de plans papier peut être accompagnée, à la demande du Client ou sur initiative du Prestataire, de fichiers de type DWG/DXF 2004 ou PDF. Ces fichiers sont envoyés par courrier électronique à l'adresse communiquée par le Client.

10. Paiement

Sauf modalités prévues expressément par les conditions particulières, le paiement du prix s'effectue comptant soit lors de la remise des plans et documents correspondant à la prestation, soit à réception de facture, déduction faite des acomptes versés à la commande.

En cas de paiement par chèque bancaire, celui-ci doit être émis par une banque domiciliée en France métropolitaine ou à Monaco.

La mise à l'encaissement du chèque est réalisée à réception.

Les paiements effectués par le Client ne seront considérés comme définitifs qu'après l'encaissement effectif par le Prestataire des sommes dues.

Dans le cas des créances civiles, il sera fait application de l'article 1153 du Code Civil pour indemnisation des frais et démarches de recouvrement.

11. Engagements du Prestataire

Le Prestataire effectue la mission qui lui est confiée conformément aux dispositions applicables à la profession de géomètre-expert. Il est dans tous les cas, tenu à une obligation de moyens.

En fonction de la mission, le géomètre-expert pourra confier, sous sa responsabilité, tout ou partie, de la réalisation de la mission à un collaborateur habilité.

Pour les prestations foncières, le géomètre-expert informera son Client de l'identité du collaborateur habilité.

En cas de demande de communication d'un document émanant d'un tiers, le Prestataire devra solliciter l'accord préalable écrit de son Client. A défaut, il pourra convenir avec le tiers d'une nouvelle mission indépendante de la première.

Il s'engage à restituer à son Client les documents confiés par ce dernier pour l'exécution de la mission.

12. Engagements du Client

Le Client s'engage à :

- mettre à la disposition du Prestataire l'ensemble des documents et informations nécessaires à l'exécution de sa mission.
- porter à sa connaissance les faits importants ou exceptionnels susceptibles de modifier la mission confiée.
- lui signaler, dans les meilleurs délais, que la prestation délivrée n'est pas conforme à la demande exprimée.
- préciser sa qualité à agir (indivisaire, mandataire, etc.) et l'informer de tout changement y afférent qui interviendrait en cours de mission.
- rappeler à toutes personnes susceptibles de faire usage des documents que le Prestataire lui remet dans le cadre de la présente mission, l'objet précis pour lequel ils ont été établis.

13. Clause de réserve de propriété

Jusqu'au paiement intégral des honoraires correspondant à la prestation, tous les plans et documents établis demeurent la propriété exclusive du Prestataire qui en interdit l'usage, la duplication et la diffusion à quelque titre que ce soit.

Après transfert de propriété par règlement des honoraires, le Prestataire s'engage à ne communiquer aucune copie intégrale de documents à des tiers, sans avoir au préalable obtenu l'accord du Client.

Afin de permettre au Prestataire de répondre à ses obligations légales et déontologiques, le Client autorise toutefois la

Paraphe(s) :

CONDITIONS GENERALES DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

(Version 2018-2 – Client consommateur)

publication par le Prestataire sur la base de données «Géofoncier» et à tout géomètre-expert les documents à incidence foncière :

- des dossiers confiés ;
- des références des dossiers confiés ;
- la liste des documents liés aux dossiers confiés.

14. Clauses particulières

En matière de bornage, le géomètre-expert n'a pas d'obligation de résultat, mais une obligation de conseil et de moyens. Il ne peut imposer son point de vue, mais seulement conseiller, proposer et convaincre loyalement, dans le respect absolu des droits légitimes de chacun.

Ainsi, au cas où des difficultés surviendraient entre les parties, le géomètre-expert établira un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché le bornage des limites. Ce procès-verbal de carence sera diffusé aux parties concernées. Il pourra permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur les limites visées.

Par acceptation du présent devis, le Client déclare avoir été informé par le Prestataire, de la législation concernant l'article 646 du Code civil. Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage seront supportés entièrement par le Client. Ces honoraires ne peuvent en aucun cas être tributaires de l'obtention de l'accord des parties sur le bornage, ni de l'obtention des signatures.

15. Clause salvatrice

La nullité éventuelle d'une partie des dispositions des présentes conditions générales de vente ne pourra porter atteinte à la validité des autres conditions.

16. Assurance du géomètre-expert

La responsabilité civile professionnelle du Prestataire est souscrite auprès de :

MMA IARD
14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72030 Le Mans CEDEX 9

17. Exclusion de solidarité

Le Prestataire assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1217, 1231-1 et suivants, 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 et suivants du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée et ses propres fautes.

Il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

18. Garantie - Généralités

Le Prestataire se conforme au "Guide des prestations de l'Ordre des géomètres-experts". Il garantit, conformément aux dispositions légales et sans paiement complémentaire, le Client, contre tout défaut de conformité ou vice caché, provenant d'un défaut de conception ou de réalisation des prestations commandés dans les conditions et selon les modalités définies au devis.

Afin de faire valoir ses droits, le Client devra informer le Prestataire, par écrit, de l'existence des vices ou défauts de conformité dans un délai maximum de 30 jours à compter de la fourniture des prestations.

Le Prestataire remboursera ou rectifiera ou fera rectifier (dans la mesure du possible) les prestations jugées défectueuses dans les meilleurs délais et au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants la constatation par le Prestataire du défaut ou du vice.

Le remboursement s'effectuera par crédit sur le compte bancaire du Client ou par chèque bancaire adressé au Client.

La garantie du Prestataire est limitée au remboursement des prestations effectivement payés par le Client et le Prestataire ne pourra être considéré comme responsable ni défaillant pour tout retard ou inexécution consécutif à la survenance d'un cas de

force majeure habituellement reconnu par la jurisprudence française.

Les prestations sont conformes à la réglementation en vigueur en France.

19. Protection des données personnelles

Conformément aux dispositions de la loi Informatiques et Libertés du 6 janvier 1978, le Prestataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel pour l'organisation, la gestion et la facturation de ses prestations.

En application des dispositions légales, le Client dispose d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données le concernant.

20. Base de données immobilières

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Prestataire peut, dans les documents qui lui sont remis par le Client, être amené à collecter toute information utile et anonyme concernant les mutations immobilières récentes ou non.

Sans que la liste ci-après ne soit exhaustive, les informations collectées sur le bien sont :

- la situation géographique (commune et rue) et cadastrale (section et parcelle(s)) ;
- la nature (appartement, bureau, maison, terrain, etc.) ;
- le nombre de pièces ;
- la superficie ;
- l'année de construction ;
- l'année et le type de mutation ;
- le prix.

Cette base de données interne, croisée avec des bases de données externes, permet de fiabiliser les évaluations futures.

21. Modification des CGPI

Comme tout document, les présentes conditions générales sont susceptibles de faire l'objet de modifications. La version applicable au contrat est celle en vigueur au jour de la signature des présentes.

22. Médiation

Le Client peut recourir à une médiation conventionnelle, notamment auprès de la Commission de la médiation de la consommation ou auprès des instances de médiation sectorielles existantes, ou à tout mode alternatif de règlement des différends (conciliation, par exemple) en cas de contestation.

Le médiateur de la consommation dont relèvent les présentes Conditions générales est :

ANM CONSO
www.anm-mediation.com
62, rue Tiquetonne
75002 PARIS

23. Juridiction compétente

Tous les litiges, nés de la validité, de l'interprétation, de l'exécution, de la résiliation, de leurs conséquences et de leurs suites, des présentes conditions générales de vente qui n'auraient pas pu être résolus à l'amiable entre le Prestataire et le Client, seront soumis exclusivement au Tribunal de Commerce d'Evry, quel que soit le lieu de livraison, le mode de paiement accepté, et même en cas de pluralité de défendeurs.

Signature(s) :

Paraphe(s) :