



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. 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 structurale, 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 €
	<u>Total TTC = 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.