

# CONTRAT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Mme, Mr.....dont le domicile est à (adresse), représenté par Monsieur

## **LE DONNEUR D'ORDRES, d'une part,**

## **ET**

**Philippe BERNARD**, Diplômé de l'Institut de la Construction et de l'Habitat, Membre de la Royal Institut Chartered-Surveyor, Membre de la Chambre des Experts Immobilier de France, Expert près de la cour d'appel de Versailles.

Immeuble 44 rue du Faubourg du Temple 75 011 PARIS

Tel :06 73 97 90 94

[phb.bernard.me@gmail.com](mailto:phb.bernard.me@gmail.com)

## **L'EXPERT, d'autre part.**

## **I - OBJET DE LA MISSION D'EXPERTISE :**

Le présent document constitue un contrat synallagmatique entre LE DONNEUR D'ORDRES et L'EXPERT. Par la présente, LE DONNEUR D'ORDRES entend confier à L'EXPERT l'établissement d'un rapport d'expertise immobilière concernant le bien ou droit immobilier désigné ci-après, dressé en langue française et délivré en trois exemplaires originaux.

Membre de la chambre nationale des experts immobiliers de France, l'EXPERT s'engage à réaliser un travail répondant aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (dans sa dernière version).

Il s'engage également à répondre aux normes professionnelles et plus particulièrement au respect des règles de déontologie, méthodologique et de confidentialité de la profession d'expert.

L'EXPERT déclare que la présente mission ne présente aucun conflit d'intérêt de quelque nature que ce soit et lui permet d'être impartial dans la réalisation de son rapport.

## **I-A - DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER OU DU DROIT A EXPERTISER :**

Dans un ensemble immobilier nommé (adresse et situation cadastrale du bien)

## **I-B - NATURE DE LA MISSION D'EXPERTISE :**



Par la présente, L'EXPERT reçoit pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-dessus supposés libres de toute occupation.

La présente expertise ne saurait en aucun cas présenter les caractéristiques d'une expertise technique, au sens notamment des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil.

## **I- C – ETENDUE DE LA MISSION ET EXCLUSIONS :**

### **- MISSION :**

A l'effet de remplir sa mission, L'EXPERT est autorisé à visiter les lieux objet de la présente expertise, recueillir tous les éléments nécessaires à sa mission auprès de toute personne ou administration et se faire assister, s'il y a lieu, de toute personne ou technicien de son choix, après accord écrit du DONNEUR D'ORDRES.

L'EXPERT est notamment autorisé à prendre des photographies des lieux tout au long de sa mission et à les reproduire dans son rapport.

Concernant la description des biens et droits immobiliers ou mobiliers, L'EXPERT attestera de la réalité de ses investigations au jour de sa ou ses visites. Passée la date des ces constatations visuelles, toutes modifications des lieux qui n'auraient pas été constatées par L'EXPERT ne sauraient concerner l'expertise objet des présentes.

### **- CONTENU DU RAPPORT :**

Le rapport d'expertise comportera notamment, après visite, la description de la situation et de l'environnement géographique des lieux ou droits examinés.

La situation juridique, urbanistique et environnementale fera également l'objet d'une étude circonstanciée à l'occasion de la présente mission.

Enfin, une information sur le marché immobilier, l'environnement économique et des termes de comparaisons seront notamment contenus au rapport.

Le rapport pourra être agrémenté d'annexes, photographies et pièces remises par LE DONNEUR D'ORDRES ou obtenues par L'EXPERT dans le cadre de ses investigations.

### **- EXCLUSIONS :**

La mission ici confiée étant une mission d'évaluation, il est expressément stipulé que la présente ne constitue en aucun cas un contrôle technique, sanitaire ou architectural des biens et droits à évaluer. Ainsi, la présence d'insectes xylophages, d'amiante, de plomb et de tous autres éléments affectant le bien à évaluer ne seront pas appréhendés.

Aucun examen structurel de l'immeuble objet de la présente expertise ne sera effectué par L'EXPERT qui est un expert en évaluation immobilière et non un expert de la construction.

La production de documents ou diagnostics par LE DONNEUR D'ORDRE révélant la présence de ces éléments sanitaires pouvant influencer sur la valorisation, il pourra cependant en être fait mention dans le rapport d'expertise.

L'EXPERT ne reçoit toutefois, en aucun cas, mission de réaliser un ou plusieurs diagnostics ou états visés au code de la construction et de l'habitation (notamment sous l'article L.271-4 du CCH).

## **I-D – FINALITE DE LA MISSION D'EXPERTISE :**

La présente mission d'expertise est confiée, à titre principal, dans le cadre d'une mise en vente.



## **I-E – REMISE DES DOCUMENTS PAR LE DONNEUR D'ORDRES :**

Pour la bonne exécution de la présente mission, LE DONNEUR D'ORDRES devra fournir à L'expert tous les documents et renseignements qui lui sont nécessaires, à savoir :

- Titre de propriété
  - Extrait K-Bis
  - Procès-verbaux des assemblées générales de .....
  - Dernière répartition de charges pour les lots expertisés
  - Carnet d'entretien
  - Rôle d'impôts fonciers
  - Règlement de copropriété et état descriptif de division
  - Modificatif du règlement de copropriété
  - Plan de l'appartement
  - Diagnostics ayant été établi
- Et tout élément utile à la valorisation des biens et droits immobiliers expertisés.

À défaut de réception des pièces réclamées, la responsabilité de l'expert ne saurait être engagée, notamment en ce qui concerne l'identification juridique des biens, les surfaces mentionnées, leur qualification administrative comme leur conformité aux règles d'urbanismes éventuelles.

## **II – HONORAIRES ET REGLEMENTS :**

-HONORAIRES :

Le coût de la présente expertise est fixé forfaitairement à la somme de .....€  
(.....EUROS) augmentée des débours et frais divers devant s'élever à .....€

Ce coût est calculé sur un taux horaire (vacation) de 100 €.

Outre la rédaction du rapport final, cet honoraire comprend notamment la visite des lieux éventuelle, les investigations, diligences et démarches nécessaires à la réalisation de la présente mission.

Ce coût comporte également l'obtention des documents cadastraux, urbanistiques, administratifs et des éléments de références et termes de comparaison vraisemblablement nécessaires.

-RÈGLEMENTS :

Le montant de la provision est versé comptant au jour de l'acceptation du présent contrat

Tout retard de plus de 10 (dix) jours dans le règlement du solde de cette facture fera l'objet de pénalités de retard, conformément aux dispositions du code de commerce.

## **III – DÉLAIS DE REMISE DU RAPPORT :**

A réception de l'ensemble des pièces et documents nécessaires à la réalisation de la mission d'expertise, et seulement après signature de la présente et du versement de l'acompte précité, le rapport sera remis au plus tard dans les 30 jours suivant la visite des lieux sauf délais plus long résultant des renseignements d'urbanisme relatifs à la constructibilité éventuelle d'une partie du terrain. Toutefois en période estivale ce délai pourra être augmenté de 30 jours et de 15 jours en période de congés d'hivers.

En cas de difficulté dans la réalisation de sa mission, l'EXPERT informera par courrier ou courriel LE DONNEUR D'ORDRES du risque de retard dans la remise du rapport.

## **IV – RESPONSABILITE DE L'EXPERT ET ASSURANCE :**



L'expert déclare être membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM et bénéficier à ce titre d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise.

L'attestation d'assurance de l'EXPERT est jointe au présent contrat.

## **V - LEGISLATION – PRESCRIPTION :**

Le présent contrat est soumis au droit français, quelle que soit la nationalité des parties.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du Code civil.

Il est précisé d'un commun accord que le présent mandat ne relève pas de la loi n°72.1137 du 22 décembre 1972 modifiée et codifiée aux articles L.121-21 et suivants du code de la consommation sur le démarchage à domicile.

Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du Code civil, de ramener conventionnellement à un délai de deux ans, la prescription des actions découlant du présent contrat.

Les parties conviennent notamment d'un commun accord de fixer à deux ans, à compter de la signature des présentes, les actions visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle de L'EXPERT.

## **VI - CLAUSE COMPROMISSOIRE :**

En cas de litige relatif à la formation, à l'interprétation, à l'exécution ou à l'inexécution du présent contrat, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable négociée, avant toute initiative ou démarche judiciaire.

## **VII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION:**

Tout litige qui pourrait survenir relativement à l'exécution des présentes, relève de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu d'exécution de la mission d'expertise, à défaut d'accord amiable dans les conditions précitées.

Pour toutes correspondances, communications ou notifications, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

## **VIII – CONFIDENTIALITÉ :**

L'EXPERT s'engage à conserver strictement confidentiels les informations et documents qui lui ont été confiés au titre de la présente mission, à ne pas rendre publiques ses conclusions, sauf à devoir en communiquer les termes à une autorité administrative et judiciaire, à la suite d'une demande préalable et expresse.

Fait à Paris, en deux exemplaires originaux, de cinq pages, le (date)

**L'EXPERT**

**LE DONNEUR D'ORDRES**

