

## Article 1. OBJET

Les présentes Conditions Générales de Vente (CGV) ont pour objet de définir les termes et conditions applicables aux prestations de services fournies par le cabinet d'expertise immobilière HAUSSMANN ÉVALUATION (« le Prestataire ») à ses Clients (« le Client »). Elles s'appliquent à toute commande passée ou offre acceptée par le Client, sauf dérogation expresse et écrite acceptée par les deux parties. Les présentes CGV prévalent sur tout autre document émis par le Client, sauf accord contraire.

En cas de contradiction, les dispositions des CONDITIONS PARTICULIÈRES ou de la lettre de mission priment sur celles contenues dans les CONDITIONS GÉNÉRALES.

Les documents commerciaux, notamment publicitaires, n'ont aucune valeur contractuelle, pas plus que les sites Internet de HAUSSMANN ÉVALUATION.

## Article 2. PRESTATIONS

Le Prestataire propose des services d'expertise immobilière, notamment :

- Évaluations immobilières de valeur vénale et/ou de valeur locative à usage privées ou professionnelles ;
- Analyses de marché immobilier ;
- Évaluations de biens incorporels et corporels à usage professionnel ;
- Prestation d'expertise-conseil, avis technique ou économique ou assistance en matière immobilière, industrielle ou commerciale ;

Les prestations sont réalisées selon les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur. Le contenu, le déroulement et les délais des prestations sont précisés dans une lettre de mission ou un contrat remis au Client avant l'exécution de la prestation. Toute modification apportée à la prestation initiale devra être convenue par écrit.

La mission ne comprend que les éléments expressément énumérés dans la lettre de mission et/ou les CONDITIONS PARTICULIÈRES, à l'exclusion de tous autres. Toute mention manuscrite complétant ou modifiant le périmètre de la MISSION est réputée nulle, sauf accord express du Prestataire.

La mission d'expertise immobilière de valeur vénale et/ou de valeur locative, est une mission d'évaluation de la valeur de marché de biens immobiliers, c'est-à-dire, le prix auxquels ils pourraient être vendus ou loués dans des conditions de libre marché.

### §1. Visite du bien

Un déplacement sur site est prévu par un intervenant local chargé de :

- Collecte et recherche de documents ou d'informations utiles à la mission d'expertise, enquête terrain et éventuellement consultation d'éléments d'information auprès des administrations publiques ;
- Déplacement d'un expert immobilier pour effectuer une observation détaillée du bien, incluant une visite de ses parties extérieures et intérieures, ainsi que de son environnement.
- Compte rendu des observations réalisées pour analyser et interpréter les caractéristiques techniques (qualité, état, matériaux, etc.) et physique du bâtiment (type, localisation, configuration, etc.) ;
- Réalisation d'un reportage photographique.

L'expertise immobilière implique la visite du ou des biens pour être qualifiée comme telle. Une évaluation sans visite du ou des biens constitue un avis de valeur et n'engage pas la responsabilité du Prestataire.

Le Client s'engage à donner accès au site ou au bien faisant l'objet de l'expertise au Prestataire ou à son représentant. Le Client s'engage à faire le nécessaire pour que le Prestataire puisse procéder à sa mission, dans de parfaites conditions de sécurité. La visite et les constatations sur site inhérentes à la mission d'expertise immobilière ne reposent que sur les parties visibles du bien. Aucune responsabilité du Prestataire ne pourra être engagée sur les zones ou parties inaccessibles ou réputé invisible. Le Prestataire n'effectuera qu'une seule et unique visite du bien ou de l'actif, objet de l'expertise, sauf stipulations contraires dans la lettre de mission et/ou conditions particulières.

Si pour un motif indépendant de la volonté du Prestataire (inaccessibilité, refus du Client de faire visiter tout ou partie du bien, conditions de sécurité...), il convient de réaliser une visite supplémentaire pour permettre de mener à bien la mission d'expertise, des frais de déplacement seraient facturés en sus, quand bien même ceux-ci ne seraient pas prévus dans la lettre de mission ou les conditions particulières.

Si, lors de l'établissement du rapport, une ou plusieurs visites supplémentaires s'avèrent nécessaires en raison d'un événement imputable au Prestataire (telle qu'une omission d'information visible et accessible ou une perte de données), le CLIENT ne pourra refuser une visite supplémentaire, qui sera réalisée sans frais supplémentaire ni frais de déplacement à sa charge. En cas de refus du CLIENT concernant cette ou ces visites complémentaires, la mission sera considérée comme achevée en l'état et pleinement exécutée.

La visite sur site n'a pas pour objet :

- D'effectuer un contrôle technique de l'état du bâtiment (en particulier : structure, couverture, présence d'insectes xylophages, d'amiante ou de plomb, radon), du respect des normes d'hygiène et sécurité, le contrôle de la pollution des sols, le contrôle et la certification des superficies (au sens du décret n° 97-532 du 23 mai 1997) ;
- De procéder à des sondages de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ;
- De vérification de la fonction des services généraux ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations...) ;
- De contrôle concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'expert se basera sur la superficie de l'immeuble considéré d'après les documents remis par le Client, sous sa seule responsabilité ; le relevé du mètre n'entrant pas dans la présente mission, il ne saurait constituer un justificatif de surface et est donné sous réserve de certification par un géomètre expert.

Dans l'hypothèse où la superficie du bien ne serait connue par le Client, une prestation supplémentaire pourra être demandée expressément par celui-ci.

Toutefois, ces surfaces ne seront pas établies par un professionnel métreur (géomètre expert et/ou diagnostiqueur, seuls habilités à les certifier), et seront données à titre indicatif, ne constituant en rien une attestation de surface et ne pouvant engager la responsabilité du Prestataire en cas d'erreur.

### §2. Valorisation de l'actif immobilier et rapport d'expertise

La mission donnera lieu à la remise d'un rapport d'expertise, en langue française et au format PDF, impliquant les travaux suivants :

#### A. Analyse juridique et financière

- Étude du mode de détention et de la forme juridique du propriétaire du bien (pleine propriété, indivision, SCI, SA/SAS, démembrement, etc.)
- Étude des revenus ou revenus théoriques du bien, charges et charges prévisionnelles, cash-flow généré (loyers, redevances, charges, fiscalité, etc.),
- Étude de la situation juridique de droit privé (étude des baux, des actes, des règlements, etc.)
- Étude de la situation juridique de droit public et recherche documentaires éventuelles (réglementation d'urbanisme, projets urbains, plan de prévention, servitudes, etc.)

#### B. Analyse technique et économique

- Étude des facteurs physiques du bien : État général, qualité des matériaux et des prestations, degrés de vétusté, présence de désordre éventuels (fissures, humidité, malfaçons), travaux à prévoir, diagnostics, plans, devis éventuels...
- Analyse du marché local : Étude environnementale (localisation, dynamisme de la zone, commodités, stationnement, nuisances...), Étude des facteurs économiques, positionnement général du marché, démographie, emploi... ; recherche de références de valeurs.

#### C. Application des décotes et pondérations

Des décotes et/ou pondérations peuvent être apportées aux valeurs fonction des critères techniques du bâtiment et/ou de ses composantes juridiques.

- État : vétusté, désordres ou pathologie du bâtiment, travaux à prévoir, nuisances, etc.
- Configuration : hauteur sous plafond, combles / sous-sol, mezzanine, accès, etc.
- Éléments de droit privé et droit public : détention, situation juridique du bien, clauses restrictives d'un bail, servitudes, zonage urbanistique, plan de prévention, etc.

#### D. Rédaction d'un rapport d'expertise et détermination de la valeur du bien

- Rédaction d'un rapport d'expertise réalisé en tenant compte des facteurs géographiques, juridiques, physiques et économiques constatés à ce jour et rédigé en conformité avec les usages de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, 5<sup>e</sup> édition, mars 2017, signée par l'AFREXIM, la CEF, la CNEFAF, le CNEI, le SCN, l'EEFIC, l'IFEI, la RICS International, la CEEICAP, la CEICE, la CEIF FNAIM, la CNEJI, la EFF, l'OGÉ et le SNPI.
- Mise en application de méthodologies de valorisation adéquates : méthode par comparaison, méthode par capitalisation du revenu, méthode par des ratios professionnels, méthode des discounted cash-flow, méthode par le coût de remplacement, méthode du bilan promoteur, ... L'expert, au cours de ses études, sélectionnera deux méthodes de valorisation qu'il fera apparaître de manière justifiée. Ces méthodes de valorisation permettront à l'expert immobilier de déterminer une valeur.

À la remise du rapport, le Client dispose d'un délai de quinze jours, pour effectuer une demande de correction ou pour apporter des éléments nouveaux pouvant impacter directement ou indirectement la valeur retenue. Le Prestataire est, bien entendu, seul juge pour définir si les corrections ou modifications au regard des éléments nouveaux implique une modification du rapport.

## Article 3. COMMANDE ET FORMATION DU CONTRAT

### §1. Lettre de mission

Toute demande de prestation doit donner lieu à la rédaction d'une lettre de mission ayant valeur de devis et de conditions particulières et mentionnant les modalités et conditions de réalisation de la mission. La lettre de mission ou devis est valable pour une durée de 30 jours calendaires, sauf disposition contraire. La commande est considérée comme acceptée après signature de la convention d'expertise ou de la lettre de mission par le Client, ou après le paiement, même partiel de la mission (acompte).

En cas d'annulation d'une commande par le Client après acceptation, le Prestataire se réserve le droit de facturer les frais engagés pour la préparation et/ou le démarrage de la prestation.

### §2. Mise à disposition des documents utiles à la Mission

Le lettre de mission transmise préalablement au Client énumère les différents documents et informations que ce dernier doit communiquer, dans la mesure du possible, à l'expert.

Il est de la responsabilité du requérant de remettre, à l'expert, l'ensemble des informations pertinentes et nécessaires à la Mission.

Si, en l'absence de communication, ceux-ci devaient révéler des informations positives ou négatives concernant le bien expertisé, l'incidence de celles-ci viendrait modifier en plus ou en moins le montant de notre conclusion. Ainsi, la responsabilité du Prestataire ne saurait être engagée, notamment concernant l'identification juridique du bien, les surfaces, la qualification administrative ainsi que leur conformité au permis de construire.

Les valeurs retenues dans le rapport sont ainsi fondées sur les documents qui ont été communiqués. Ces documents fournis sont considérés comme sincères, véritables et conformes à la réalité.

Tout retard dans la remise des documents pourra donner lieu à une prorogation du délai de rédaction.

De même, tous documents remis postérieurement à la remise du rapport d'expertise et ce, même dans le délai de quinze jours laissé au Client pour effectuer une demande de correction, pourra donner lieu à des frais supplémentaires fixés à 10 % du montant de la mission.

## Article 4. FORCE MAJEURE

En vertu de l'article 1218 du code Civil, le Prestataire sera dispensé d'exécuter la mission en cas de force majeure. Si le Client est dans l'incapacité d'effectuer la mission pendant un délai supérieur à trois mois, chacune des parties aura la faculté de demander la résiliation du contrat par lettre recommandée avec avis de réception.

Si la force majeure est avérée, l'inexécution du contrat ou le retard dans la délivrance du rapport d'expertise ne pourra donner lieu à réparation des éventuels préjudices qui en résulteraient pour le Client.

## Article 5. DROIT DE RETRACTATION

Lorsque le contrat entre le Prestataire et le Client a été formé par une ou plusieurs techniques de communication à distance, le Client dispose d'un délai de rétractation de 14 jours francs à compter de l'acceptation de l'offre par le Client. Ce droit doit être exercé par lettre recommandée avec avis de réception au siège sociale de HAUSSMANN EVALUATION, 15/17 rue Scribe, 75009 Paris.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Client peut renoncer à son droit de rétractation au moment de la formation du contrat. Dans ce cas, le contrat oblige dès sa formation tant le Prestataire que le Client à la réalisation de la mission de manière ferme et définitive.

## Article 6. OBLIGATIONS DES PARTIES

### §1. Obligations du Prestataire

- Fournir les prestations conformément à la commande acceptée ;
- Respecter les délais convenus, sauf cas de force majeure ;
- Garantir la confidentialité des informations fournies par le Client ;
- Informer le Client de tout élément susceptible de modifier l'exécution de la prestation.

### §2. Obligations du Client

- Fournir toutes les informations et documents nécessaires à la réalisation de la prestation, dans les délais requis ;
- Régler les sommes dues conformément aux conditions de paiement stipulées dans le devis ;
- Collaborer activement avec le Prestataire pour assurer la bonne exécution des services ;
- Informer rapidement le Prestataire de toute modification des informations ou des besoins liés à la prestation.
- Permettre l'accès au site ou la visite du ou des biens.

## Article 7. TARIFS ET MODALITÉS DE PAIEMENTS

Les tarifs sont indiqués en euros, hors taxes (HT) ou toutes taxes comprises (TTC), selon le devis. Ils incluent uniquement les prestations précisées dans le devis. Les frais annexes (déplacements, documentation supplémentaire, etc.) peuvent être facturés en supplément et sont précisés dans le devis.

Le paiement s'effectue selon les modalités énoncées dans la lettre de mission et/ou les conditions particulières.

En cas de retard de paiement, des pénalités de 1,5 fois le taux d'intérêt légal seront exigibles, ainsi que le paiement d'une somme forfaitaire de 50 euros au titre des frais de recouvrement sera appliqué à compter du jour suivant la date d'échéance. Le Prestataire se réserve le droit de suspendre toute prestation en cours jusqu'à régularisation des paiements.

## Article 8. DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais d'exécution sont prévus aux conditions particulières et/ou la lettre de mission. En cas de retard imputable au Prestataire, aucune indemnité ne pourra être réclamée par le Client, sauf accord contraire prévu au contrat. En cas de retard causé par le Client (documents non fournis, absence de collaboration, etc.), les délais pourront être prolongés sans engager la responsabilité du Prestataire et sans aucune indemnité pour le Client.

## Article 9. RESPONSABILITÉ

La responsabilité du Prestataire est limitée aux dommages directs prouvés et ne saurait excéder le montant total de la prestation concernée. Le Prestataire ne pourra être tenu responsable des dommages indirects, imprévisibles, ou des pertes de bénéfices liées à l'exécution ou au retard de la prestation.

## Article 10. CONFIDENTIALITÉ

Le Prestataire s'engage à respecter la confidentialité des informations transmises par le Client et à ne pas les divulguer, sauf accord écrit préalable ou obligation légale. Les rapports, analyses et tout autre document remis au Client restent la propriété intellectuelle du Prestataire et ne peuvent être diffusés publiquement ou reproduits sans son accord.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire, il ne peut être communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

## Article 11. RÉCLAMATIONS ET LITIGES

En cas de litige, le Client peut adresser une réclamation écrite à HAUSSMANN ÉVALUATION, à son siège social sis 15/17 rue Scribe, 75009 Paris, dans un délai de 30 jours suivant la prestation. En cas de désaccord persistant, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable avant toute action judiciaire. Tout litige relève de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de Paris sous réserve d'une disposition contraire du droit applicable.

## Article 12. LOI APPLICABLE

Les présentes Conditions Générales de Vente sont soumises au droit français. Tout différend sera résolu en conformité avec les lois en vigueur en France.

Date :

Signature :