



SCP BLÉARD LECOQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

1 Boulevard Auguste Mariette
62200 Boulogne-sur-Mer
03 21 30 12 87
www.bleard-lecocq.com

Thierry BLÉARD
INGÉNIEUR DIPLOMÉ DE L'ESGT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE DOUAI

Olivier LECOQ
INGÉNIEUR DIPLOMÉ DE L'ENSAIS
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE DOUAI

Siret 775 630 916 00010 - NAF 7112 A
Membre d'une association agréée
Règlement par chèque accepté

MANDAT DE RECHERCHE DE TERRAIN A BATIR

(Loi n° 46-942 du 7 mai 1946, art. 8-1 I et II ;
Décret n° 96-478 du 31 mai 1996, art. 121 à 137, 138 et 139)

Mandat n° 2018_[] dans le registre des mandats et avenants

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. et/ou Mme [prénom, nom], demeurant [adresse], à [commune], mariés sous [régime matrimonial]

ci-après dénommé « Le mandant », d'une part,

Et

La SCP BLEARD LECOQ, Géomètres-Experts,
Résidence Félix ADAM
1, Boulevard Auguste Mariette
62200 BOULOGNE SUR MER

inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n° 1980A100032, en date du 03/12/1980

au capital de 28 203,07 €
inscrite au Registre du Commerce : 775630916 RCS BOULOGNE SUR MER
SIREN n° 775630916

Représentée par Monsieur Thierry BLEARD, en sa qualité de cogérant,
dûment habilité par la société, satisfaisant aux exigences d'aptitude professionnelle prévues aux articles
124 et 124-1 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 ;
titulaire d'une autorisation du Conseil Régional des Géomètres-Experts d'AMIENS, délivrée en date du 25
janvier 2019, récépissé n°44, pour l'exercice de l'activité d'entremise immobilière.

Assurée spécifiquement pour cette activité au titre de sa responsabilité civile professionnelle (*assurance
n° 9.494.692*).

Assurance prise au nom de la société conformément aux obligations professionnelles du Géomètre
Expert

NOUS TROUVONS POUR VOUS LE BON TERRAIN...



PARCE QUE VOTRE CONSTRUCTION CHOISIE, ABORDABLE & DURABLE COMMENCE ICI



SCP BLÉARD LECOCQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

www.bleard-lecocq.com

(Selon l'article 127 du décret : « Tout Géomètre Expert autorisé à exercer une activité d'entremise et de gestion immobilière, dans les conditions de l'article 8-1 de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée, doit être couvert par un contrat d'assurance le garantissant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle encourue en raison de cette activité. La responsabilité civile professionnelle du Géomètre Expert associé d'une société de Géomètres Experts est garantie par l'assurance de cette société).

ci-après dénommé « Le mandataire », agissant en qualité d'intermédiaire immobilier, d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Par le présent contrat, le mandant confère à Monsieur Thierry BLEARD, qui l'accepte, mandat pour rechercher un terrain à bâtir, correspondant aux caractéristiques ci-après :

Article 1 – Caractéristiques du bien et rémunération du mandat

1.1 Nature du / des bien(s)

Terrain à bâtir d'une superficie réelle de [surface] m² minimum, permettant la construction de [surface] m² de surface de plancher, au minimum.

1.2 Situation et spécifications du / des bien(s) recherché(s)

Spécifications contractuelles :

En secteur « diffus » ou en lotissement de quelques lots.

Communes recherchées : [à compléter]

Communes non souhaitées : [à compléter]

Orientation du terrain : [à compléter]

Autres spécifications contractuelles : pas de vis-à-vis avec les voisins, pas de voie ferrée, absence de nuisances électromagnétiques,... [à compléter]

Autres spécifications non contractuelles à l'égard des caractéristiques du terrain :

1.3 Prix du bien

Le mandataire pourra proposer des terrains « raccordables » pour un budget global de [montant] k€ maximum comprenant le prix net vendeur et la commission liée au présent mandat de recherche, dans le cas d'un terrain raccordable à un réseau public d'assainissement, et [montant] k€, dans le cas contraire.

1.4 Rémunération du mandat

Plutôt qu'une rémunération basée sur le prix du terrain, le mandataire propose une rémunération forfaitaire, basée sur les exigences du mandant.

En effet, il est convenu que le rôle du mandataire étant d'obtenir le meilleur prix de terrain pour son client, il serait contre-productif de prévoir une rémunération basée sur un pourcentage du montant de la vente. Par ailleurs, la performance du service tient aussi à la bonne adaptation du terrain proposé aux besoins exprimés. Dès lors, la difficulté n'est pas moindre lorsqu'il faut s'adapter à un budget plus « serré ».





SCP BLÉARD LECOCQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

www.bleard-lecocq.com

Le choix du mandant s'est porté sur le mandat « **division sur mesure** ». Le montant des honoraires est donc fixé forfaitairement à **4500 € HT**, et se compose comme suit :

- 1500 € HT de frais de démarches administratives (DP¹ division ou PA²) comprenant l'affichage obligatoire pour autoriser la vente, à régler en deux fois : un acompte de 50% au dépôt du dossier et 50% lorsque l'autorisation devient définitive,
- 3000 € HT de commission à verser lors de la régularisation de la vente chez le Notaire.

Le mandat prévoit la présentation de 3 offres répondant à chacun des critères énoncés aux paragraphes 1.1 à 1.3 des présentes.

Si aucune de ces 3 offres ne devait donner satisfaction au mandant, ce dernier aurait alors le choix entre indemniser le mandataire à hauteur de 1500 € HT, ou signer un avenant au présent mandat, à un prix supérieur. Ce prix sera à négocier avec le mandataire en fonction des nouveaux critères de recherche que le mandant aura souhaité rendre contractuels. Ces critères seront insérés aux paragraphes 1.1 à 1.3 des présentes.

Pour le cas particulier où le client aurait entamé, avant la signature du présent contrat, des négociations avec un ou plusieurs propriétaires de terrain(s) dont le mandataire aura dressé la liste des références cadastrales, la commission ne sera pas due. Cette liste est à annexer au présent contrat.

Article 2 – Durée et fin du mandat de recherche

2.1 – Durée du mandat et tacite reconduction

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 mois à compter du jour de sa signature, et renouvelable par tacite reconduction.

La tacite reconduction ne pourra pas excéder 1 an.

2.2 – Expiration du mandat

Toutefois, le mandant et le mandataire pourront y mettre fin pour la date d'expiration de chaque période de reconduction par courrier recommandé avec accusé de réception et sous réserve du respect d'un délai de préavis de 2 mois.

¹ Déclaration préalable de division

² Permis d'aménager





Article 3 - Obligations du mandataire

3.1 – Obligations générales

Le présent mandat confère simplement au mandataire le pouvoir de rechercher des terrains correspondant à la désignation faite ci-dessus sans lui conférer d'habilitation pour concrétiser lui-même l'opération envisagée par le mandant.

Le mandataire devra notamment :

- rechercher le ou les biens répondant aux caractéristiques définies à l'art. 1.1 à 1.3
- informer, de façon quasi-instantanée, le mandant, des terrains à bâtir adaptés à son besoin, dès qu'il a connaissance qu'ils pourront se trouver en vente dans un futur plus ou moins proche,
- proposer les terrains disponibles en précisant toutes les caractéristiques du bien (localisation précise, surface, façade, coefficient d'emprise au sol, prix, conditions, etc) – visite des terrains en option (voir grille tarifaire en annexe)
- permettre au mandant de prendre sa décision en étant suffisamment éclairé par nos compétences en droit de l'urbanisme,
- réaliser sa mission en toute indépendance au regard des liens qu'il entretient avec les propriétaires du ou des biens, et au regard de la déontologie de sa profession,
- faire établir l'avant-contrat (promesse unilatérale avec indemnité d'immobilisation ou promesse synallagmatique avec clause pénale) aux clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes, par l'intermédiaire d'un Notaire,
- relire et valider, avec le mandant, les projets d'avant-contrat et d'acte authentique en vue de l'acquisition – présence du Géomètre-Expert aux signatures en option (voir grille tarifaire en annexe)

3.2 – Autres stipulations - Expertise technique du terrain à bâtir

Le mandataire devra procéder sans délai aux diverses vérifications nécessaires afin, notamment de déterminer la situation du terrain au regard de la législation ou de la réglementation régissant l'urbanisme, la construction et l'environnement sur la base de ses compétences, en vue de valider la faisabilité du projet du client mandant.

Si le mandataire, aux limites de ses compétences, devait faire appel à des techniciens ou Experts, pour approfondir l'information du mandant, leur intervention sera conditionnée à l'acceptation par le mandant, d'un devis estimatif avec un descriptif de mission, validé par le mandataire.

3.3 – Informations sur les liens d'intérêts

Si le mandataire propose les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière, il informe le mandant des liens de nature juridique ou capitalistiques qu'il entretient avec des banques ou sociétés financières.





SCP BLÉARD LECOCQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

www.bleard-lecocq.com

Article 4 - Obligations du mandant

De son côté, le mandant s'engage à :

- apporter une garantie de sa capacité de financement du prix indiqué au paragraphe 1.3 par tous moyens (idéal : attestation d'un courtier en crédit immobilier ou d'une banque),
- accepter de verser des indemnités d'immobilisation au propriétaire vendeur dans la limite de 5% du prix net vendeur, lors de la signature de l'avant-contrat,
- prévenir le mandataire de la réalisation ou non de l'opération projetée sur le bien, dans un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle l'information lui sera fournie, sauf question soulevée nécessitant l'intervention ou l'analyse d'un Expert, auquel cas, les 15 jours seront à décompter à partir de la réponse apportée au questionnement du mandant,
- avertir le mandataire de tout élément nouveau qui pourrait modifier les conditions du mandat,
- permettre au mandataire de poursuivre sa mission en toute indépendance et dans le respect de la déontologie de sa Profession,
- accepter de signer contrat et avant-contrat chez le Notaire du vendeur, sans que cela ne l'empêche de demander à être assisté de son propre Notaire pour la signature du compromis et/ou de l'acte authentique.





SCP BLÉARD LECOCQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

www.bleard-lecocq.com

Article 5 – Séquestre ou manquement de fonds

Sans objet, puisque le mandataire ne tient pas de compte séquestre : les fonds transiteront par la comptabilité du Notaire.

Article 6 - Médiation

Tous différends ou litiges se rapportant au présent mandat, y compris ceux relatifs à sa validité seront **obligatoirement** soumis, **préalablement à tout recours judiciaire**, à une médiation.

Les coordonnées et l'adresse du site internet apparaissant ci-dessous pourront être saisis en vue de la médiation d'un litige de la consommation né du présent devis après qu'une résolution préalable et directement auprès du géomètre-expert ait été tentée.

Médiateur de la consommation : www.mediation-service.fr

Adresse : Consommation – ViaMediation
16 Cours Xavier Arnoz – 33 000 Bordeaux

Article 7 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent mandat, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives mentionnées en première page.

Fait à BOULOGNE SUR MER,
le [date]

En deux exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE MANDANT (*signature précédée des mentions manuscrites :*

« lu et approuvé, bon pour mandat dont un exemplaire original m'a été remis ce jour »)

LE MANDATAIRE (*signature précédée des mentions manuscrites :*

« lu et approuvé, mandat accepté »)





SCP BLÉARD LECOCQ

GÉOMÈTRES EXPERTS

www.bleard-lecocq.com

	Prestations	Unité	HT	TTC
1	Accompagnement pour définir le besoin (définir le budget total, en déduire la part terrain à bâtir, approche des coûts cachés et enveloppe pour imprévus)	F	PM	PM
2	Forfait mandat de recherche « information exclusive* » qui comprend :	F	3 000 €	3 600 €
	<ul style="list-style-type: none">- La recherche et la fourniture des informations de terrain en exclusivité,- Les réponses à toute question liée aux droits à construire,- Relecture et validation de l'avant-contrat,- Accompagnement jusqu'à la signature de l'acte authentique			
3	Forfait mandat de recherche « division sur mesure** », avec option « information exclusive* » et garantie de résultat	F	4 500 €	5 400 €
	<ul style="list-style-type: none">- La recherche et la fourniture des informations de terrain en exclusivité,- Le dépôt, obtention et affichage de la nouvelle autorisation administrative pour diviser le terrain au strict nécessaire,- Les réponses à toute question liée aux droits à construire,- Relecture et validation de l'avant-contrat,- Accompagnement jusqu'à la signature de l'acte authentique			
4	Assistance au retour favorable du permis de construire de maison individuelle – retour dans le délai légal après dépôt	F	450 €	540 €
5	Visite de terrain à bâtir avec compte-rendu de visite	F	250 €	300 €
6	Visite de terrain à bâtir avec un Architecte Conseil et compte-rendu de visite	F	450 €	540 €
7	Assistance à la signature de l'avant-contrat (malgré validation préalable)	F	180 €	216 €
8	Assistance à la signature de l'acte authentique (malgré validation préalable)	F	180 €	216 €

Information exclusive* : Au moment où les propriétaires vendeurs se tournent vers nous pour valoriser leur propriété (vendre leur maison et/ou détacher un terrain à bâtir), très peu de personnes sont informées, parfois juste leur Notaire. Aussi, à ce stade, où encore aucune agence immobilière n'est mandatée, ni même le prix fixé, l'information sur le projet de division est plus que précieuse !

Division sur mesure ** : Lorsque le lot à vendre a déjà fait l'objet d'une autorisation de lotissement (déclaration préalable de division ou permis d'aménager) par le vendeur, ou que celle-ci est en cours d'instruction, mais que la division n'est pas optimisée pour l'acquéreur qui nous a mandaté, il est possible de proposer au vendeur de prendre en charge les démarches administratives pour adapter au mieux la division. A noter qu'en réduisant un terrain à bâtir de 50m² de terrain inutile, l'on peut libérer entre 5000 à 10000 € de budget, voire davantage !

