

DECISION

OBJET : Prestation de service sur le territoire de la CUCM - Expertise immobilière - Attribution et signature d'un marché passé sans publicité ni mise en concurrence

Le PRÉSIDENT de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT-MONTCEAU-LES-MINES,

Vu les articles L. 2120-1 2°, R. 2122-8 du Code de la commande publique relatifs à la passation des marchés passés sans publicité ni mise en concurrence,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 02 octobre 2024, devenue exécutoire à compter du 03 octobre 2024, lui donnant délégation d'attributions, dans le cadre de l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté du 23 avril 2025, devenu exécutoire le 30 avril 2025, accordant délégation de signature du président à monsieur le directeur général adjoint en charge du pôle ressources,

Considérant que la délégation précitée porte notamment sur la prise « de toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés, des accords-cadres et de leurs marchés subséquents, dont le montant individuel est inférieur ou égal à 39 999 € HT ainsi que toute décision concernant leur avenant. »,

Considérant que dans le cadre de sa politique foncière, la CUCM étudie l'opportunité d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n°223, de 82 802 m², sur la commune de TORCY, à des fins de constitution de réserves foncières,

Considérant que la parcelle cadastrée section AK n°223 correspond à l'ancien centre commercial Casino, classée en zone UY et est actuellement disponible à la vente,

Considérant que la CUCM a souhaité confier une mission d'expertise immobilière au Cabinet Roux, dont le siège social est situé 23, rue de la Haye, 67300 SCHILTIGHEIM, pour connaître la valeur de l'ensemble immobilier constituant la zone commerciale Casino de Torcy, afin de pouvoir échanger avec le propriétaire sur les conditions de libération du terrain,

Considérant que dans le cadre de la procédure sans publicité ni mise en concurrence, le Cabinet Roux a transmis un devis pour cette prestation d'expertise immobilière, pour un montant de rémunération de 4200,00 HT (+TVA), augmenté de frais annexes (frais de dossier et frais de déplacement), soit un montant global approximatif de 4600,00 € HT (+ TVA),

DECIDE ce qui suit :

- D'autoriser la signature du devis correspondant à la prestation de services pour l'expertise immobilière du site de l'ancien centre commercial Géant Casino de TORCY, transmis par le Cabinet Roux,

dont le siège social est situé 23, rue de la Haye, 67300 SCHILTIGHEIM ;

- Un marché sans publicité ni mise en concurrence est conclu avec le Cabinet Roux pour un montant de rémunération approximatif de 4600,00 € HT (+ TVA) ;
- D'autoriser monsieur le directeur général adjoint en charge du pôle ressources à signer le marché à intervenir ;
- Les dépenses afférentes seront prélevées sur les crédits inscrits sur la ligne correspondante au budget de la CUCM ;
- La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ;
- La présente décision sera communiquée aux membres du conseil communautaire par courriel ainsi qu'à la faveur d'une prochaine réunion.

Fait à Le Creusot, le 22 octobre 2025

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 22 octobre 2025
et publié, affiché ou notifié le 22 octobre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le Directeur général adjoint des services en charge
du Pôle ressources,
Pierre LITTNER

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
Le Directeur général adjoint des services
en charge du Pôle ressources,
Pierre LITTNER



**COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT
MONTCEAU LES MINES
David Marti, Président**

**Chateau de la Verrerie BP 90069
71200 LE CREUSOT**

À l'attention de **Mr Pierre LITTNER**
Tél. :
@ :@.....

Dossier suivi par :
Henri MARTINOTY
Tél. : +33 (0)7 63 30 09 86

Assistante :
Gaëtane PLUNET
Tél. :

@ : henri.martinoty@cabinet-roux.com
@ : gaetane.plunet@cabinet-roux.com

Strasbourg, le 20 octobre 2025

Monsieur ,

Dans le prolongement de notre dernier entretien, nous avons le plaisir de vous confirmer que Cabinet Roux se tient à votre disposition pour réaliser une mission de :

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Dans cette perspective, nous vous remercions de bien vouloir **nous retourner un exemplaire de ce courrier, revêtu de votre signature et paraphes sur toutes les pages**, ceci afin de matérialiser votre accord.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur , l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Henri MARTINOTY
Chargé de Clientèle

Adeline FERNEY
Manager Régional des Ventes

 | Périmètre de mission

Date de valeur :	10/10/2025	Nature du livrable :	Rapport détaillé
Réunion :	Aucune	Traduction :	Non

L'intervention du Cabinet Roux portera sur le site suivant :

Site 1

Zone Commerciale Casino Torcy

Avenue du 8 Mai 1945 C.C Géant Casino, Les vingt Arpent, 71210 TORCY

Objet de l'évaluation : Acquisition des biens

Hypothèse de valorisation : Occupée selon les conditions d'occupation transmises

Documentation :	Partielle	Type d'expertise :	Avec visite
Statut du client :	Acquéreur potentiel	Nombre de bâtiments :	3
Surface totale bâtie :	14 000 m ²	Surface terrains :	82 802 m ²
Référence(s) cadastrale(s) :	AK0223	Destination principale :	Hypermarché - Supermarché - Supérette (y compris galeries marchandes et locaux annexes)
Détention :	Pleine propriété / Crédit-bail	Évaluation d'une partie de site uniquement :	Non
Dissociation terrain/bâtiment :	Non		

En l'espèce et après recherches, Cabinet Roux n'a identifié aucun conflit d'intérêt pour réaliser la mission objet du présent contrat.

La présente mission s'exerce dans le contexte suivant :

Notre client souhaite connaître la valeur de l'ensemble immobilier constituant la zone commerciale Casino de Torcy.

4 ensembles seront analysés : Supermarché, Galerie marchande, Restaurant La Bonne Heure, Garage Feu Vert. Seront également pris en compte les terrains, parkings, et station-service.

Toute demande d'adjonction d'un bien à expertiser en dehors de ce périmètre de mission fera l'objet d'un accord écrit entre le Client et Cabinet Roux.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fce 2025.07.15

La Valeur Vénale (Market Value) est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers, seraient échangés à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

(*Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière - 5ème édition - Mars 2017*).

Dans le cadre de cette mission, la prestation Cabinet Roux comprendra :

1. L'étude du site

- > La visite du/des site(s) concerné(s) avec un reportage photographique ;
- > Le descriptif du/des bâtiments ;
- > L'étude des surfaces, **d'après les documents ou états de surfaces communiqués** ;
- > L'étude de l'état locatif le cas échéant ;
- > La prise en compte des dispositions actuelles de l'urbanisme (plan d'occupation des sols ou PLU, droit de préemption urbain, etc.) et de l'état des risques naturels et technologiques ;
- > L'étude du marché immobilier du secteur ;

2. La collecte et analyse des éléments ci-après

- > Contrat(s) de bail en cours le cas échéant
- > Superficie détaillée des locaux
- > Plans
- > Taxe Foncière
- > Charges diverses
- > Relevé de propriété

3. Méthodes d'évaluation selon la nature des biens

Les immeubles corporels, objets de la présente proposition, seront évalués par une ou plusieurs des méthodes suivantes, adaptées au type de biens et contexte de l'évaluation :

- ◆ **Par capitalisation** de la valeur locative théorique du bien ou des revenus locatifs constatés ;
- ◆ **Par analogie** : choix d'une valeur par comparaison directe avec le marché immobilier récent, et applicable au bien expertisé ;
- ◆ **Par Actualisation des Flux de Trésorerie (méthode DCF)** : dans un marché parfait, la valeur économique d'un bien est égale à la somme des flux financiers futurs qu'il est capable de générer ;
- ◆ **Par la méthode sol et construction** : elle consiste à évaluer séparément les deux composantes de l'immeuble : d'une part le terrain et d'autre part la construction. Cette dernière étant évaluée par la méthode du coût de remplacement déprécié (DRC) c'est-à-dire le coût de reproduction d'un actif, moins la déduction pour détérioration physique et toutes les formes pertinentes d'obsolescence et vétusté ;
- ◆ **Par la méthode des ratios professionnels** : cette méthode est employée pour évaluer des biens spécifiques à caractère mono-valet tels que les hôtels, garages, hôpitaux, cliniques, cinémas, salles de spectacles, etc.. Elle est également couramment utilisée en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Il s'agit d'un dérivé de la méthode de comparaison directe au marché, qui permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des offres actuelles et des ventes réalisées pour des biens similaires ou approchants. La différence réside dans la base du ratio pris en compte : au lieu d'une surface, on considère un nombre de chambres, de places, ou une autre unité de calcul appropriée. La différence réside au niveau de la base du ratio à prendre en compte qui ne correspond pas à une surface mais à un nombre de chambres, places ou autre base de calcul.

4. Rédaction du rapport d'expertise

- > Le rapport reprendra les éléments importants précisant le contexte, les hypothèses retenues, les données justifiant le jugement porté par l'évaluateur, ainsi que ses conclusions.

Prestations exclues n'entrant pas dans le cadre de nos compétences et responsabilités :

- > Réalisation d'un métré, réalisation de plans de masse, diagnostic amiante, état des risques d'accessibilité au plomb, état parasitaire - termites, prélèvement atmosphérique, prélèvement d'eau, diagnostic pollution des sols.

Si tout ou partie de ces prestations s'avérait nécessaire, il conviendrait que le propriétaire le fasse réaliser. Par défaut, les valeurs déterminées par Cabinet Roux seront calculées dans l'hypothèse de la bonne conformité des différents immeubles avec les réglementations existantes.

Limites de responsabilité

Nos travaux s'appuieront largement sur les données qui nous seront fournies par le client ou les tiers détenteurs d'informations qu'il nous aura indiqués. Nous ne pourrions être tenus responsables des conséquences des erreurs ou omissions qui pourraient figurer dans les documents ou les informations qui nous auraient été transmis.

Ainsi, s'il s'avérait que d'éventuelles erreurs ou omissions apparaissaient par la suite sur les caractéristiques principales du bien objet de l'estimation, nos travaux et conclusions seraient caduques. Il appartiendra au client de nous confier une nouvelle mission afin de reprendre en conséquence l'ensemble de nos chiffrages et conclusions.

Caractéristiques principales entraînant une caducité de nos conclusions :

- > Déterminations des surfaces,
- > Définitions des affectations,
- > Montants des loyers réellement perçus,
- > Montants des impôts et charges non récupérées par le propriétaire,
- > Montants des travaux à engager (en cas de communication d'un plan de travaux futurs),
- > Attestation de la conformité de l'immeuble par rapport à son usage (autorisations administratives, etc.),
- > Attestation de la conformité de l'immeuble par rapport aux règles environnementales en vigueur à la date de l'expertise (amiante, transformateur au pyralène, pollution des sols et sous-sols, etc.),
- > Servitudes de toute nature grevant l'immeuble considéré,
- > Régime juridique,...

A défaut de réception des pièces ou informations réclamées, l'évaluateur retiendra des hypothèses probables. La responsabilité de Cabinet Roux ne saurait être engagée sur celles-ci.

La responsabilité du Cabinet Roux est limitée au montant des honoraires perçus pour la mission concernée, à l'exception des cas de faute lourde ou intentionnelle. En cas de recours à une nouvelle mission pour rectification, celle-ci fera l'objet d'un nouvel accord de prestation, distinct de la présente mission.



Réalisation et livraison des dossiers

La mission est gérée sous la responsabilité de la Direction Technique Immobilière du Cabinet Roux. L'évaluation est réalisée en conformité avec les dernières éditions disponibles des standards d'évaluation de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, des « normes d'expertise immobilière en Europe », édictées par TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) et le Red-Book de la RICS.

Les données produites par nos services sont livrées :

Sur le site Internet www.cabinet-roux.com, au moyen de l'ouverture à votre profit d'un site Web sécurisé par cryptage et mot de passe, afin de vous permettre de consulter - télécharger - éditer facilement et chaque fois que vous le souhaitez, l'intégralité des informations et rapports résultant de cette mission.

Une alerte par courriel vous avertira de la disponibilité de vos dossiers.

En cas de retard dans la livraison des documents en ligne dû à des incidents techniques sur la plateforme, Cabinet Roux s'engage à fournir une copie des documents par un autre moyen dans un délai de 8 jours ouvrables.

Réalisation :

La mission sera réalisée sous 4 semaines date de réception de la commande, sous réserve de la validation d'une date d'intervention compatible (cf. § 5 des Conditions Générales jointes) et de disposer de l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de la mission.

Le Client s'engage à fournir au Cabinet Roux, dans les délais convenus, l'ensemble des documents et informations nécessaires à la bonne exécution de la mission. En cas de retard de la part du Client dans la transmission de ces éléments, le délai d'exécution de la mission sera automatiquement suspendu jusqu'à la réception complète des documents requis.

Si le retard de transmission excède trois mois, Cabinet Roux se réserve le droit de réviser les délais d'exécution et les coûts afférents à la mission. De plus, Cabinet Roux pourra interrompre ou différer la mission si les éléments indispensables à l'évaluation ne sont pas fournis en temps voulu, sans que cela ne puisse engager sa responsabilité. Une nouvelle planification de la mission sera alors convenue entre les parties, en fonction des disponibilités du Cabinet Roux.

Cabinet Roux informera le Client par écrit de la suspension ou de l'interruption de la mission dès qu'il constatera le défaut de transmission des documents. Cette suspension ne pourra en aucun cas être considérée comme un manquement aux obligations du Cabinet Roux.

| Sécurité des données et infrastructure informatique

Le Système d'Information Cabinet Roux est géré en interne, via une équipe Informatique dédiée, composée de quatre personnes.

◆ Serveurs

Les serveurs Cabinet Roux sont des ordinateurs de type Dell EMC PowerEdge et sont hébergés dans des Datacenters en France, certifiés ISO 27001 et HDS. Le Cabinet Roux dispose d'un Plan de Continuité d'Activité (PCA), avec une synchronisation en temps réel des serveurs du Datacenter de production vers le Datacenter de continuité. Un troisième Datacenter héberge les sauvegardes des serveurs de production avec l'outil Veeam Backup & Replication 11 Enterprise.

◆ Réseau informatique

Cabinet Roux dispose d'un réseau informatique d'interconnexion VPN entre ses agences, fourni par Bouygues Telecom. Chaque agence Cabinet Roux dispose d'une connexion réseau dédiée (non partagée avec d'autres entités), toutes ces connexions sont des fibres optiques. Chacune de ces connexions est liée à une assurance de Garantie de Temps de Rétablissement (GTR) de 4 heures.

◆ Logiciels et applicatifs métiers

Cabinet Roux utilise les logiciels suivants :

- > Système d'exploitation Microsoft Windows 10 et Microsoft Windows 11 ;
- > Microsoft Office 365 ;
- > Exchange 365 ;
- > Seafile et OneDrive : sauvegarde dans le cloud des données des utilisateurs.

◆ Sécurité

La sécurité de l'infrastructure informatique Cabinet Roux est basée sur :

- > Un pare-feu centralisé en cœur de réseau sur une appliance SonicWall TZ 500 ;
- > Une interconnexion des sites distants par un VPN ;
- > L'utilisation de l'authentification multi-facteurs sur l'ensemble des points d'entrée de nos applicatifs et de notre infrastructure ;
- > L'anti-virus Windows Defender ;
- > Une solution de protection de messagerie Exchange par une plate-forme anti-spam, anti-phising et anti-virus, Vade M365.

Pour réaliser ces missions, les honoraires Cabinet Roux sont fixés au montant de :

EXPERTISE IMMOBILIÈRE **4 200 € HT**

selon périmètre de mission défini précédemment
(hors frais annexes)

Frais annexes

Frais de dossier : **100€ HT**
Frais de déplacement : Forfait sur une base de 7% HT des honoraires

Cabinet Roux

Adeline FERNEY
Manager Régional des Ventes

Client

Nom : **Pierre LITTNER**
Fonction : Directeur Général Adjoint des services en charge
du pôle ressources
N°SIREN : 247100290
Dûment habilité : **Par délégation du Président,**

Date de signature :

**Signature et cachet, précédés de la mention manuscrite
« bon pour accord » :**

CONDITIONS FACTURATION ET REGLEMENT

- > 30 % facturé à la commande
- > 0 % facturé au passage de notre expert
- > Solde à la remise des rapports

Règlement à réception de facture, toutes les factures sont soumises à la TVA. Les éléments de facturation (facture à la commande, facture intermédiaire, de fin de mission) vous seront adressés par courriel, ainsi qu'à votre Service Comptabilité Fournisseur.

Destinataire du rapport d'expertise :

Prénom NOM :
Tel. :
Email :@.....

Service Comptabilité Fournisseurs :

Prénom NOM :
Tel. :
Email :@.....

Cabinet Roux demande le droit d'utiliser le logo de votre entreprise au titre de référence et s'engage à ne pas modifier le logo.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY
Proposition N°091242 - 20 octobre 2025
Propo fce 2025.07.15

J'autorise Cabinet Roux à utiliser le logo de mon entreprise

| Durée de validité de la présente offre & engagement

La présente offre est valable pour une durée de 30 jours, sauf modification substantielle du contexte économique, juridique ou immobilier, qui pourrait nécessiter une révision des honoraires et/ou du périmètre de la mission. En cas de prise de commande pour le compte de filiales, la Société signataire se porte garante du paiement des honoraires et frais pour ses filiales. La propriété effective du document d'expertise sera transférée au « Client » à compter du paiement intégral de la mission. Toute utilisation partielle ou non autorisée du rapport d'expertise entraînera la caducité de la mission et pourrait engager la responsabilité du client pour non-respect des obligations contractuelles, sans préjudice du droit de Cabinet Roux de réclamer des dommages et intérêts.

De même, le dit document d'expertise, ne pourra être cité en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

L'application de ce contrat s'entend sans modification ni nature, et Conditions Générales de Vente jointes acceptées.

En cas d'accord sur cette mission, merci de nous renvoyer la totalité de cette proposition paraphée et signée.

Votre accord valide le périmètre de mission défini et l'acceptation des Conditions Générales de Vente numéro CGV.AEV.2025.06.05 ci-jointes.

| Confidentialité et RGPD

Cabinet Roux est tenu au secret professionnel.

Il s'engage à prendre toutes précautions pour éviter que ne soient divulguées, directement ou indirectement de son fait, des documents ou informations dont il pourrait avoir connaissance dans le cadre de sa mission et qui doivent rester secrets. Le rapport ne peut être communiqué qu'au Donneur d'Ordre (client ou contractant) et/ou aux personnes que ce dernier aura désignées nommément. Cabinet Roux s'engage à restituer au Donneur d'Ordre, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport. Cabinet Roux vous garantit la totale indépendance des collaborateurs travaillant à vos côtés, soumis aux règles déontologiques de ses professions, renforcées par son propre code d'éthique, et donc une réelle confidentialité et sécurité de l'information collectée au cours de ses interventions. (cf. §6.4 des conditions générales de vente).

En cas de manquement à l'obligation de confidentialité, le Cabinet Roux pourra être tenu de verser des dommages et intérêts, conformément aux dispositions légales applicables.

Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)

Cabinet Roux s'engage à respecter les dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), et prendra toutes les mesures nécessaires pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles collectées au cours de la mission. Les informations et documents accessibles via votre espace client sécurisé sont conservés pour une durée de cinq ans à compter de leur dépôt ou de la fin de la relation contractuelle. Cette durée peut être adaptée en fonction des obligations légales et réglementaires applicables (notamment en matière fiscale et comptable) ou des besoins de preuve en cas de litige. À l'issue de cette période, vos données seront supprimées ou archivées de manière sécurisée, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) et aux recommandations de la CNIL.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fce 2025.07.15

| Conditions Générales de Vente

n° CGV.AEV.2025.06.05

de service aux entreprises & professionnels, hors missions d'expertise amiante après sinistre

1 DOMAIN

Nos offres de services sont soumises aux présentes conditions générales de vente, lesquelles prévalent sur tout document contractuel émanant du client.

Il est expressément précisé que les présentes conditions générales ne sont pas applicables aux missions d'expertise amiante après sinistre.

2 NATURE DES PRESTATIONS

Cabinet Roux est un fournisseur de prestations intellectuelles et techniques dont le champ d'intervention porte dans tous les domaines relatifs à l'évaluation, à l'analyse, à l'expertise préalable et à la gestion des actifs corporels des entreprises ainsi qu'en matière de prévention des risques susceptibles de porter atteinte aux audits actifs et plus généralement aux intérêts des entreprises confrontées à des situations de sinistres et litiges dans le cadre de leur activité.

Nos prestations sont caractérisées par la conduite et la réalisation au profit de nos clients, de missions de conseil, d'accompagnement technique et d'expertise visant la satisfaction d'objectifs formalisés dans une offre de services établie sur la base de la problématique décrite par le client, prévoyant l'objet, la portée et les modalités pratiques de mise en œuvre de la mission prévue.

En outre, Cabinet Roux propose à ses clients une mission d'assistance portant sur l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des salariés, ainsi que sur l'élaboration du Document Unique prévu par la réglementation.

La nature de la prestation confiée au Cabinet Roux sera précisée au sein de l'offre de services.

3 FORMATION DU CONTRAT

Le client adresse au Cabinet Roux une commande de prestations de services par tout moyen et notamment via le formulaire de contact figurant sur le site internet www.cabinet-roux.com ou par e-mail à l'adresse suivante : contact@cabinet-roux.com.

Cabinet Roux établit à l'attention du client une offre de services accompagnée des présentes conditions générales, l'ensemble de ces documents étant désignés « contrat ». Dès lors que l'offre de services et les présentes conditions générales sont dûment acceptées par le client, le contrat est considéré comme formé.

Le cas échéant l'offre de services et les conditions générales précitées annulent et remplacent tout document contractuel ayant le même objet et signé antérieurement entre le Cabinet Roux et le client.

Les conditions générales complètent l'offre de services du Cabinet Roux. En cas de contradiction, les secondes prévalent sur les premières.

Toute demande de modification des prestations de services commandées auprès du Cabinet Roux n'est susceptible d'être prise en compte, dans la limite des possibilités du Cabinet Roux et à sa seule discrétion, que si elle est notifiée par écrit. L'accord du Cabinet Roux sera notifié au client par écrit. Les prestations complémentaires feront l'objet d'un avenant au contrat et seront facturées conformément à l'article 7 des présentes conditions générales.

4 EXECUTION DES PRESTATIONS

4.1 ACOMPTE

Sauf stipulation contraire figurant dans l'offre de services, le client doit s'acquitter d'un acompte dont le pourcentage est précisé dans l'offre de services.

L'acompte ne pourra en aucun cas être qualifié d'arrhes. Le client s'acquitte de l'acompte lors de l'acceptation de l'offre de services. En l'absence de paiement de la totalité de l'acompte par le client, Cabinet Roux est en droit de reporter la date de début de l'exécution des prestations de services jusqu'au paiement intégral de l'acompte convenu, sans que le client puisse demander une quelconque indemnisation à ce titre.

4.2 REALISATION DES PRESTATIONS

Lorsque le contrat est formé et après encaissement de l'acompte par Cabinet Roux, ce dernier mobilise les moyens et ressources prévus pour exécuter la mission dans les délais et conditions prévus par le contrat :

- D'une manière générale, Cabinet Roux conduit ses interventions et effectue ses prestations par référence aux usages, règles et référentiels professionnels et techniques applicables à l'objet de la mission convenue.
- Pour l'exécution de la mission, Cabinet Roux, apprécie les ressources requises et fait appel à ses experts et techniciens comme à tout spécialiste de son réseau dont les compétences et la capacité d'intervention permettent de garantir les meilleures conditions de réalisation de la mission.
- L'expert ou spécialiste du Cabinet Roux en charge de la mission, dispose de l'autonomie nécessaire pour préserver sa capacité de jugement, il n'a notamment pas à rapporter ou à faire référence à des faits ou circonstances qui sortiraient du cadre de sa mission contractuelle.
- Sauf stipulation contraire, lorsque les experts du Cabinet Roux sont conduits à réaliser les investigations nécessaires à la mission ; soit par sondage (au sens statistique du terme) soit par recueil de documents auprès de tiers, tels que devis, catalogues et nomenclatures, il ne saurait être considéré qu'il s'agisse d'examen ou de vérification à caractère exhaustif. Dans ce cas, l'information fournie par Cabinet Roux est le résultat des démarches et investigations entreprises au regard du capital d'information disponible et de l'expérience de l'expert ou spécialiste en charge de la mission.
- Les experts et spécialistes du Cabinet Roux ne sont pas tenus d'assurer une présence permanente sur le site d'intervention. Leurs visites sont effectuées de manière intermittente selon le planning défini d'un commun accord avec le client et/ou ses représentants.
- L'offre de services peut prévoir que le Cabinet Roux réalisera sa mission à distance, dans le cas d'une actualisation sur pièces et après échanges et validation préalable du client, sous réserve qu'une expertise sur site ait bien été réalisée moins de 5 ans auparavant. Dans ce cas, les modalités de réalisation à distance de la mission seront définies dans l'offre de services.
- Les documents, relatifs aux engagements conclus entre le client et des tierces personnes, dont Cabinet Roux aurait connaissance ou qui lui seraient communiqués en vue de la réalisation des prestations convenues seront considérés comme l'ayant été pour information seulement, sans que cela puisse avoir pour effet de modifier l'étendue de la mission ou les obligations convenues.

Chaque mission fera l'objet d'un rapport d'expertise. Ce rapport sera transmis au client en format numérique, via la plateforme intranet du Cabinet Roux. A compter de la mise à disposition du rapport au client, celui-ci sera librement consultable pendant un délai d'au moins cinq (5) ans, sous réserve des dispositions prévues au sein de l'offre de services.

5 OBLIGATIONS DU CLIENT

Il appartient au client :

- dès lors que des informations et documents sont requis pour l'exercice de la mission prévue, de s'assurer qu'ils parviennent en temps utile à l'expert ou au spécialiste de Cabinet Roux pour lui permettre de remplir sa mission dans les termes convenus,
- de remettre ou de faire remettre par ses fournisseurs ou sous-traitants tous les documents de travail nécessaires à l'expert et de lui fournir toutes informations et détails complémentaires, qui pourraient s'avérer utiles, en ce qui concerne l'utilisation prévue ou la destination de la prestation demandée,
- de valider avec l'intervenant de Cabinet Roux la date proposée pour son intervention, ou en cas de désaccord, d'en faire part à Cabinet Roux dans les meilleurs délais afin qu'il soit possible d'étudier toute solution alternative. En tout état de cause, sauf cas de force majeure, le Cabinet Roux s'efforcera de trouver une date d'intervention compatible avec les contraintes de délais du client, sous réserve qu'elles aient été déclarées de manière expresse à la conclusion du contrat,
- d'identifier et de signaler à Cabinet Roux tout besoin d'utilisation d'équipements de sécurité spécifiques nécessaires à la mission ou à l'intervention, ainsi que de s'assurer que ces équipements soient mis à disposition et en bon état de fonctionnement.
- de s'assurer que toutes les dispositions de sécurité relatives aux conditions de travail, sites et équipements où interviennent les collaborateurs de Cabinet Roux sont prises,
- de faire effectuer, par du personnel dont il demeure responsable, les manipulations et manœuvres sur les installations nécessaires à l'accomplissement des interventions de Cabinet Roux,
- de prendre les dispositions nécessaires pour lever tout empêchement ou écarter toute difficulté qui ferait obstacle à la bonne exécution des prestations demandées.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fcc 2025.07.15

Conditions Générales de Vente n° CGV.AEV.2025.06.05
de service aux entreprises & professionnels
hors missions d'expertise amiante après sinistre

Pour la réalisation de la mission, le client est seul responsable de l'exactitude des surfaces communiquées au Cabinet Roux, lorsque celles-ci sont requises, sauf si l'offre de services prévoit la réalisation par le Cabinet Roux d'une mission complémentaire de métrage.

De manière générale, lorsque la mission est réalisée à partir d'informations ou de documents communiqués par le client, le Cabinet Roux ne pourra être tenu pour responsable, directement ou indirectement, des conséquences de toutes inexactitudes, omissions ou erreurs dans les informations et/ou documents transmis par le client.

Pendant toute la durée des interventions de Cabinet Roux, le client conserve la direction, l'usage, la garde et la responsabilité de ses installations, équipements et appareils.

6 OBLIGATIONS DU CABINET ROUX

6.1 RESPONSABILITE

Cabinet Roux est tenu à une obligation de moyens et non de résultat, sauf lorsque celle-ci est prévue par une disposition légale impérative.

Cabinet Roux répond, à l'exception de ceux causés par le client ou par un tiers, de tout dommage matériel dont le client serait victime, du fait d'un acte volontaire ou involontaire de l'un quelconque de ses collaborateurs impliqués dans la réalisation de la mission considérée.

En tout état de cause, la responsabilité de Cabinet Roux ne peut être engagée qu'en cas de faute ou négligence prouvée et sera limitée aux dommages directs à l'exclusion de tout dommage indirect, de quelque nature que ce soit (pertes d'exploitation etc.).

L'engagement du Cabinet Roux ne saurait s'étendre au-delà des données techniques et livrables figurant dans l'offre de services et produits par ses experts et spécialistes en vue de répondre aux questions et objectifs formulés dans l'offre de services.

6.2 GARANTIE

Cabinet Roux s'engage, dans un délai maximal de 60 jours suivant la date de livraison, et sur demande expresse et motivée du client, à corriger, à ses frais et avec diligence, tout défaut ou erreur objective et factuelle affectant les livrables. Ces corrections concernent notamment les erreurs dans l'établissement ou la production des données requises, y compris les résultats des inventaires ou expertises chiffrées, dès lors que ces erreurs compromettent la destination ou l'usage prévu des livrables au regard des objectifs définis dans le contrat, sous réserve que lesdits défauts ou erreurs ne soient pas imputables au client ou à l'intervention d'un tiers.

En cas de réclamation formulée après l'expiration du délai de 60 jours suivant la livraison, Cabinet Roux pourra proposer une correction des livrables, laquelle pourra faire, au cas par cas, l'objet d'une facturation au client, sous réserve d'un accord préalable entre les parties.

6.3 PROPRIETE DES DONNEES

Le Cabinet Roux demeure propriétaire des données d'évaluation issues de la réalisation de sa mission.

A compter du paiement effectif de l'intégralité du prix de la prestation, en principal et en accessoire, le client disposera d'un droit d'utilisation sur ces données, pour ses besoins internes et pour les besoins de sa relation avec son assureur.

Le client s'interdit de transmettre les données d'évaluation à tout tiers, à l'exception de son assureur, sauf autorisation écrite et préalable du Cabinet Roux.

Le client est informé que les données d'évaluation issues de la réalisation de la mission pourront être exploitées et cédées par le Cabinet Roux, suite à leur anonymisation.

6.4 CONFIDENTIALITE ET DEONTOLOGIE

6.4.1 Confidentialité

Tout collaborateur du Cabinet Roux est tenu au secret professionnel et s'interdit de communiquer ou de diffuser à des tiers, sous quelque forme que ce soit et par quelque moyen que ce soit, toute information, document ou donnée relative au client, sans autorisation expresse écrite de celui-ci. Cette obligation inclut mais ne se limite pas à :

- Les informations commerciales, techniques ou stratégiques concernant le client ;
- Les données sensibles relatives aux actifs ou opérations d'évaluation et d'expertise menées par le Cabinet Roux ;
- Tout document de travail établi ou fourni dans le cadre de la mission.

De son côté, le client est soumis aux mêmes exigences de confidentialité concernant les méthodes, processus, documents ou informations fournis par le Cabinet Roux. Le client s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires auprès de son personnel, partenaires ou mandataires afin de garantir ce caractère confidentiel.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 6.3 des présentes conditions générales, le client est également soumis à une obligation de confidentialité concernant les données d'évaluation.

6.4.2 Protection des informations sensibles

Le Cabinet Roux met en place toutes les mesures techniques et organisationnelles raisonnables pour garantir la sécurité des informations transmises et traitées dans le cadre des missions confiées, y compris :

- L'utilisation de systèmes de stockage et de transmission sécurisés ;
- Des procédures internes visant à limiter l'accès aux informations sensibles aux seuls collaborateurs habilités et impliqués dans l'exécution de la mission ;
- La mise en œuvre de clauses de confidentialité strictes avec tout tiers susceptible d'intervenir dans le cadre de la mission.

6.4.3 Obligation de non-divulgation à l'issue du contrat

Les obligations de confidentialité stipulées dans le présent article s'appliquent pendant toute la durée des relations contractuelles entre les parties et subsistent pendant une période de cinq (5) ans à compter de la cessation du contrat, quelle qu'en soit la cause.

6.4.4 Exception à la confidentialité

Les informations couvertes par l'obligation de confidentialité peuvent toutefois être divulguées dans les cas suivants :

- Sur demande des autorités compétentes ou en vertu d'une obligation légale ou réglementaire ;
- Avec l'accord écrit et préalable du client ;
- Si les informations en question sont devenues publiques autrement que par une violation des obligations de confidentialité.

6.4.5 Engagements déontologiques

Le Cabinet Roux s'engage à respecter les principes éthiques suivants dans l'exécution de ses missions :

1. **Impartialité** : Toutes les prestations sont réalisées de manière indépendante et objective, sans conflit d'intérêts.
2. **Transparence** : Les procédures et méthodes utilisées sont clairement communiquées au client, et les rapports fournis reflètent fidèlement les résultats des analyses et expertises.
3. **Professionalisme** : Les collaborateurs du Cabinet Roux agissent avec diligence, compétence et conformément aux standards de leur métier.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fcc 2025.07.15

7 REMUNERATION - CONDITIONS DE PAIEMENT - PENALITES - CLAUSE PENALE

7.1 REMUNERATION - CONDITIONS DE PAIEMENT

La rémunération de Cabinet Roux est forfaitaire ou proportionnelle. Elle est précisée dans l'offre de services.

Elle est calculée en fonction de paramètres précisés par l'offre de services, lesquels tiennent soit à la nature et à la durée de l'intervention, soit à l'enjeu du résultat recherché.

Le prix total (honoraires, frais et accessoires) est stipulé dans l'offre de services.

La rémunération du Cabinet Roux au titre de la réalisation de prestations de services non prévues dans l'offre de services, résultant notamment d'un élargissement du périmètre de sa mission initiale ou portant sur un périmètre non compris dans ladite mission, sera, sous réserve des modalités convenues à l'offre de services, facturée au tarif forfaitaire de 1.200 € HT par jour d'intervention. Un relevé du temps consacré à la mission sera délivré au client sur simple demande écrite de sa part. L'élargissement du périmètre de la mission du Cabinet Roux s'entend de l'ajout, d'un commun accord entre les parties, d'un ou plusieurs site(s) ou du dépassement de la surface totale déclarée, pour l'ensemble du périmètre, de plus de 20 %. Ce tarif s'applique pour chaque membre du personnel ou mandataire du Cabinet Roux mobilisé au titre de la réalisation desdites prestations. Il comprend toutes les actions nécessaires à la réalisation desdites prestations, tel que, sans que cette liste soit limitative, la réalisation de relevés techniques, la réalisation de chiffrages, les déplacements et les réunions.

Le paiement des factures relatives aux prestations de Cabinet Roux est effectué au comptant sauf dispositions spécifiques relevant de stipulations expresses, et ce, dans les conditions prévues par l'offre de services.

L'ensemble des factures du Cabinet Roux sont payables dans un délai de huit (8) jours suivant la date d'émission de la facture, par virement ou par chèque, aux coordonnées figurant sur la facture.

7.2 PENALITES DE RETARD - CLAUSE PENALE

En cas de retard de paiement de la part du client, des pénalités de retard, correspondant à un pourcentage du montant HT des sommes dues par ce dernier, seront automatiquement et de plein droit acquises au Cabinet Roux à compter du lendemain de la date d'exigibilité de la facture, sans formalité aucune ni mise en demeure préalable. Ces pénalités de retard seront calculées sur la base d'un taux égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage.

En cas de retard de paiement, le client sera également redevable à l'égard de Cabinet Roux d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 Euros. Si les frais de recouvrement exposés par le Cabinet Roux sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, il pourra demander une indemnisation complémentaire, sur justification.

Outre les pénalités de retard prévues ci-dessus, en cas d'absence de paiement par le client de l'intégralité des sommes dues à l'issue d'un délai d'un mois courant à compter de la date d'exigibilité de la facture, celui-ci sera redevable à l'égard du Cabinet Roux, à titre de clause pénale, d'une somme égale à 10 % du montant HT des honoraires et frais restant dus. Cette indemnité sera due de plein droit, sans mise en demeure préalable.

8 CONDITIONS D'ACCES AUX BIENS EXPERTISES ET DROIT DE RETRAIT

A des fins d'exécution de la mission, les Biens Expertisés devront être accessibles et sécurisés. Le Cabinet Roux se réserve expressément le droit de retrait, consistant à interrompre ou suspendre immédiatement la mission si les conditions d'accès aux Biens Expertisés présentent un risque pour la santé ou la sécurité de ses collaborateurs. Dans ce cas, aucune indemnité ne pourra être réclamée par le client donneur d'ordre. Le Cabinet Roux s'engage à informer par écrit le client de toute interruption ou suspension de sa mission.

Afin de permettre la poursuite de la mission, le client donneur d'ordre doit, le cas échéant, indiquer la nécessité d'utiliser des dispositifs ou matériels spécifiques de sécurité. Les frais liés à ces dispositifs ou matériels seront à la charge exclusive du client donneur d'ordre.

Si, en raison de conditions de sécurité non remplies, l'accès aux Biens Expertisés reste impossible, le contrat sera considéré comme résolu de plein droit après l'envoi par le Cabinet Roux d'une lettre recommandée avec accusé de réception, et ce à sa première présentation. Dans cette hypothèse, les prestations déjà accomplies par le Cabinet Roux seront facturées à la vacation, conformément au tarif stipulé à l'article 7.1 des présentes conditions générales.

9 AUTORISATIONS DE PRISES DE VUE

Le client déclare expressément autoriser le Cabinet Roux à photographier les Biens expertisés, ainsi qu'à utiliser ou reproduire lesdites photographies, dans le cadre de la réalisation de la mission d'expertise prévue par le contrat.

Le Cabinet Roux s'interdit expressément toute reproduction et/ou utilisation des photographies à des fins étrangères à l'exécution du contrat conclu avec le client.

La présente autorisation est également consentie sous les conditions suivantes :

- La présente autorisation est accordée sans limitation de durée.
- La présente autorisation est accordée sans contrepartie financière, de quelque nature qu'elle soit. En conséquence, le client ne pourra prétendre à aucune rémunération ni se prévaloir d'un quelconque droit à l'image du fait de la réalisation et de l'exploitation des photographies objets de la présente autorisation.
- La présente autorisation est expressément accordée tant au Cabinet Roux qu'à ses préposés ou mandataires.

10 SUSPENSION DES OBLIGATIONS - FORCE MAJEURE

Les parties conviennent que les obligations de Cabinet Roux ou du client seront automatiquement suspendues et leur responsabilité ne pourra être mise en cause lors de la survenance d'un cas de force majeure au sens de la législation et de la jurisprudence ou lors de la survenance d'un événement extérieur d'une particulière gravité tel qu'un mouvement social, manifestation, blocage, grève, lock-out, émeute, pandémie, guerre, catastrophe naturelle.

La suspension des obligations ou le retard ne pourra en aucun cas induire le versement de dommages et intérêts ou pénalités de retard.

La Partie constatant l'événement devra sans délai en informer l'autre Partie, dans les meilleurs délais, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, dès la disparition de la cause de la suspension de leurs obligations réciproques, les parties mettront tout en œuvre pour reprendre le plus rapidement possible l'exécution normale de leurs obligations contractuelles.

11 RESOLUTION ANTEPRIE

11.1 SURVENANCE D'UN CAS DE FORCE MAJEURE

Lorsque l'événement de force majeure et, plus généralement, tout fait visé à l'article 10 des présentes conditions générales est devenu définitif ou génère un tel retard qu'il fait obstacle à la poursuite de la réalisation du contrat, le contrat pourra être résolu par l'une des parties en adressant à l'autre partie une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La résolution prendra effet de plein droit à la date de première présentation postale de cette dernière.

11.2 INEXECUTION CONTRACTUELLE IMPUTABLE A L'UNE DES PARTIES

Le contrat pourra être résolu à tout moment par l'une ou l'autre des parties dans les cas suivants :

- L'inexécution suffisamment grave d'une ou plusieurs de ses obligations par l'autre partie, devenue définitive ou perdurant au-delà de huit (8) jours calendaires ;
- Le non-respect par le client de son obligation de paiement d'une facture, perdurant au-delà de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de la facture.

La résolution du présent contrat par l'une des parties interviendra de plein droit à l'issue d'un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la réception, ou à défaut, de la première présentation postale, d'une lettre de mise en demeure adressée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout acte extrajudiciaire, mentionnant l'intention de son auteur d'appliquer la présente clause et restée sans effet.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fcc 2025.07.15

Conditions Générales de Vente n° CGV.AEV.2025.06.05
de service aux entreprises & professionnels
hors missions d'expertise amiable après sinistre

11.3 IMPREVISION

Les parties pourront résoudre le présent contrat d'un commun accord, en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion de celle-ci et rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une des parties, conformément à l'article 1195 du Code civil.

11.4 CONSEQUENCE D'UNE RESOLUTION ANTICIPÉE

Si le contrat est, de manière anticipée, résolue à l'initiative de Cabinet Roux du fait du client, celui-ci reste redevable de l'intégralité de la rémunération convenue entre les parties.

En cas de résolution anticipée du contrat résultant d'un cas de force majeure ou tout fait visé à l'article 10 des présentes conditions générales, les prestations accomplies par le Cabinet Roux depuis la conclusion du contrat seront facturées à la vacation sur la base du tarif de 1200 € HT, prévu à l'article 7.1 des Conditions générales du présent contrat.

12 DONNEES PERSONNELLES

12.1 Lorsque le client signe le présent contrat, ses données personnelles sont collectées. Les données à caractère personnel collectées sont les suivantes :

- les nom et prénom du client, son adresse, son numéro de téléphone, son adresse électronique.

12.2 Les données personnelles recueillies sont destinées au Cabinet Roux. Elles font l'objet d'un traitement informatique nécessaire :

- à la prospection ;
- à la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
- au traitement, à l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers du client ;
- à l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet Roux.

12.3 Le Cabinet Roux ne conserve les données du client que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur. A cet égard, les données personnelles mentionnées à l'article 12.1 seront conservées pendant trois ans, sauf si :

- le client exerce son droit de suppression des données, dans les conditions décrites à l'article 12.5 du présent contrat ;
- une durée de conservation plus longue est autorisée ou imposée en vertu d'une disposition légale ou réglementaire.

Pendant cette période, le Cabinet Roux s'engage à mettre en place tous moyens aptes à assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles, de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés.

L'accès aux données personnelles du client est strictement limité aux personnes habilitées du Cabinet Roux.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, le Cabinet Roux s'engage à ne pas vendre, louer, céder ni donner accès à des tiers aux données personnelles du client sans son consentement préalable, à moins d'y être contrainte en raison d'un motif légitime (obligation légale, lutte contre la fraude ou l'abus, exercice des droits de la défense, etc.).

12.4 Les données personnelles recueillies peuvent être partagées avec des sociétés tierces dans les cas suivants :

- pour se conformer aux procédures administratives ou judiciaires ;
- si le Cabinet Roux est impliqué dans une opération de fusion, acquisition, cession d'actifs ou procédure de redressement judiciaire, il pourra être amené à céder ou partager tout ou partie de ses actifs, y compris les données à caractère personnel. Dans ce cas, le client serait informé, avant que les données à caractère personnel ne soient transférées à une tierce partie.

12.5 En application de la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016 (applicable à partir du 25 mai 2018), le client bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de ses données ou encore de limitation du traitement. Il peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant.

Sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, le client peut exercer ses droits en écrivant à l'adresse suivante :

La société Cabinet Roux
1 rue Benjamin Franklin - 44800 SAINT HERBLAIN
E-mail : contact@cabinet-roux.com

Si le client ne souhaite pas/plus recevoir les actualités du Cabinet Roux et sollicitations (par téléphone, SMS, courrier postal ou électronique) et invitations, le client l'indique au Cabinet Roux à l'adresse susmentionnée.

Pour toute information complémentaire ou réclamation, le client peut contacter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (plus d'informations sur www.cnil.fr).

13 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Sous réserves des modalités prévues à l'offre de services, les parties acceptent de signer électroniquement le contrat, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil. Les parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite.

14 LITIGES

LE PRESENT CONTRAT EST SOUMIS AU DROIT FRANÇAIS. TOUT DIFFEREND RELATIF A LA CONCLUSION, A L'INTERPRETATION, A LA VALIDITE, A L'EXECUTION ET A LA RUPTURE DU PRESENT CONTRAT, RELEVERA DE LA COMPETENCE EXCLUSIVE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTES.

Cabinet Roux

Henri MARTINOTY

Proposition N°091242 - 20 octobre 2025

Propo fce 2025.07.15