



Mandat d'expertise

LINDBERGH FORMATION — 16 rue de Maillé, 91310 Montlhéry · RCS Evry 817 946 114

Document établi le 24/09/2026

Prêt à la signature du directeur des · document fictif

Document fictif — exemple de démonstration

Ce document est produit par le site Blue Lemon Agent pour illustrer ce qu'un agent IA remet à ses utilisateurs. Les sociétés, dossiers, montants et personnes qui y figurent sont inventés. Il n'a aucune valeur juridique, comptable ni commerciale.

Document fictif, produit pour la démonstration. Cabinets, honoraires et dates inventés. **Aucune écriture n'est faite dans un système réel**, et **aucun mandat n'a été envoyé** : le document attend une signature.

Le mandat, champ par champ

Champ	Contenu
Objet	Expertise indépendante de la valeur vénale de l'immeuble de bureaux Cour Berthelier
Fondement contractuel	Article 21.3 de l'acte de prêt VAL-09 — valeur de moins de 24 mois
Dernière valeur connue	34 000 000 € au 20/12/2023, cabinet Rive & Marsan
Cabinet pressenti	Cabinet Ferrand-Aleix — rotation appliquée

Champ	Contenu
Motif de la rotation	Rive & Marsan a expertisé l'immeuble lors des trois derniers exercices ; la procédure interne du 11/03/2026 impose le changement
Retour attendu	30/10/2026 — soit deux mois avant l'arrêté du 31/12/2026
Honoraires estimés	14 500 € hors taxes, à confirmer par le cabinet
Signataire	Directeur des investissements

Le dossier remis à l'expert, déjà rassemblé

Pièce	Source	Date	État
État locatif détaillé	Gestionnaire de l'immeuble	24/07/2026	Réuni
Baux en cours, 9 locataires	Coffre documentaire	Versions en vigueur	Réuni
Budget de travaux 2027	Emprunteur	18/06/2026	Réuni
Dernier rapport d'expertise	Rive & Marsan	20/12/2023	Réuni
Diagnostic technique de l'immeuble	Emprunteur	Demandé le 04/09/2026	Attendu — relance prévue le 11/09/2026

Les ordres de grandeur de marché, et ce qu'ils ne sont pas

Les loyers en place représentent **1 870 000 € par an**. Les taux de rendement observés sur des immeubles de bureaux comparables se situent couramment entre **5,10 % et 5,70 %**, ce qui situe la valeur entre **32,8 et 36,7 millions d'euros**, soit un LTV entre **55,6 % et 62,2 %** pour un encours de 20 400 000 €. **Dans les deux bornes, le LTV reste sous le plafond de 65 %. Ce sont des ordres de grandeur indicatifs et rien de plus : la**

valeur appartient à l'expert indépendant et porte sa signature. Elle ne vaut pas non plus valeur d'inventaire : celle-ci relève de la direction financière de la compagnie et de ses propres méthodes.

Décision attendue — Directeur des investissements — signature du mandat ;
responsable des risques — arbitrage du statut du test VAL-09

Écritures externes — 0 — mandat rédigé et rendu, non envoyé

Portée de ce document : le service exploité par Blue Lemon Agent. Pour un agent déployé chez vous, la localisation applicable est celle de l'architecture décrite au devis et vérifiée avant mise en service ; l'exécution locale n'est annoncée que pour la configuration explicitement décrite et recettée au devis ; l'isolation applicable dépend du mode de déploiement décrit au devis, aucune isolation dédiée n'étant présumée ; les mécanismes de chiffrement en transit et au repos, leurs composants et la gestion des clés sont ceux documentés pour l'architecture retenue ; les rôles et permissions sont configurés et recettés pour les identités et systèmes effectivement raccordés ; les événements journalisés, leur contenu, leur durée de conservation et leurs accès sont définis pour le déploiement retenu.