

NOTE SUR L'EXPERTISE IMMOBILIERE EN ZONE CIMA

RAPPEL SUR LE CONTEXTE DES EXPERTISES IMMOBILIERES

A. En zone CIMA

De façon récurrente, dans le cadre de leur plan de financement ou de redressement et pour couvrir les déficits de couverture des engagements réglementés et de marge de solvabilité déterminés par la Commission Régionale de Contrôle des Assurances, les entreprises d'assurance procèdent à une expertise de leur patrimoine immobilier. Ces expertises permettent de procéder à une réévaluation du patrimoine immobilier des entreprises et de tenir compte des plus-values de réévaluations dégagées dans l'appréciation de la situation financières des entreprises d'assurance.

La disposition de base régissant les opérations d'expertise immobilière et donc de réévaluation dans les entreprises d'assurance est l'article 335-13 du code des assurances. Cet article prévoit que la Commission peut faire procéder à la fixation par expertise de la valeur de tout ou partie de l'actif des entreprises d'assurance et notamment les immeubles et parts et actions de sociétés immobilières leur appartenant.

Pour préciser les modalités d'application de cet article, plusieurs dispositions ont été prises notamment par la Commission à travers des circulaires. Ces textes présentés ci-dessous dont les plus anciens datent des premières sessions de la Commission nécessitent une mise à jour.

Les problèmes rencontrés par la Commission au titre de l'expertise des biens immobiliers viennent pour l'essentiel du fait que les dispositions de l'article 335-4 du code des assurances relatives aux règles de dispersion ne sont pas appliquées. Pour rappel, cet article précise que la valeur d'un immeuble ne peut excéder 15% du montant total des engagements réglementés.

1. Circulaire N° 00669/CIMA/CRCA/PDT/97

Cette circulaire porte sur les différentes méthodes à utiliser pour procéder à la réévaluation des actifs immobiliers des entreprises d'assurance.

La Commission réunie les 12,13 et 14 février 1997 à Yaoundé (République du Cameroun), a constaté que dans le cadre des demandes de réévaluation des immeubles des sociétés d'assurance, les rapports relatifs à l'expertise des actifs immobiliers, qui sont soumis à son approbation, ne comportent que la méthode d'évaluation basée sur la surface corrigée.

Pour prévenir le risque de surévaluation des immeubles objets de réévaluation, la Commission a demandé que la méthode de capitalisation des loyers soit également prise en compte dans les estimations qui seront confiées aux experts immobiliers.

Observation : la méthode de capitalisation des loyers reste inopérante pour les terrains nus qui ne sont généralement pas mis en location. Il est donc difficile pour ces terrains d'avoir un loyer ou une valeur locative de marché.

Au-delà de cette observation de bon sens, la pratique professionnelle consacre essentiellement trois méthodes d'évaluation basées sur :

- La comparaison avec d'autres immeubles ou terrain proposées à l'achat ;
- La détermination du coût de production d'un immeuble semblable ;
- L'estimation du prix à partir des revenus.

La rédaction de la circulaire pose des problèmes de terminologie avec la pratique professionnelle et ne couvre pas clairement et distinctement les différentes méthodes d'évaluation rappelés ci-dessus.

Dans les différentes précisions apportées par la suite par la Commission, ces problèmes n'ont pas été résolus.

2. Compte rendu de la XIIIème CRCA d'octobre 1998

Au cours de la 13^{ème} session ordinaire tenue les 26, 27, 28 et 29 octobre 1998 à Douala au Cameroun, la Commission a fixé comme suit pour chaque pays, les taux minima de rendement net pour la réévaluation des actifs immobiliers selon la méthode de capitalisation des loyers :

Pays	Taux
Bénin	6,5%
Burkina Faso	6,5%
Cameroun	7,5%
Centrafrique	6%
Congo	6%
Côte d'Ivoire	7,5%
Gabon	7,5%
Mali	6%
Niger	6%
Sénégal	7,5%
Tchad	6%
Togo	6,5%

Cette méthode part du principe que la valeur d'un actif immobilier est égale à la valeur actuelle des loyers que cet actif génère au cours de sa durée d'utilisation.

Observation : Ces taux ont été fixés de façon empirique, sans une véritable étude préalable. Aucune étude sur les différents marchés n'est venue confirmer ou infirmer la pertinence des taux retenus. Dans certaines opérations d'expertises immobilières, l'utilisation systématique de ces taux aboutit à des incohérences qui ne font cependant pas l'objet d'analyse. Il conviendrait de laisser aux experts immobiliers la responsabilité de déterminer et de justifier les taux utilisés dans le cadre de principes directeurs.

3. Notes explicatives des méthodes de réévaluation des immeubles en date du 08 août 2000

Le Secrétariat Général de la CIMA a produit à l'attention des Directions Nationales des Assurances une note explicative sur l'application des deux méthodes de réévaluation des immeubles retenues par la Commission lors de sa 13^{ème} session ordinaire tenue à Douala (République du Cameroun).

- Méthode de la surface corrigée

Il s'agit pour l'expert de déterminer le prix du m² de surface bâtie ou non bâtie. Ce prix est multiplié par la surface totale bâtie ou non bâtie de l'immeuble.

Le prix du m² est déterminé par les pouvoirs publics ou par les usages sur le marché en fonction de la zone d'habitation et des matériaux utilisés.

La valeur finale de l'immeuble tiendra compte de la vétusté de celui-ci.

- Méthode de la capitalisation des loyers

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien immeuble, en appliquant au revenu annuel net de charges de cet immeuble (loyers nets de charges locatives), un coefficient de capitalisation déterminé par la Commission Régionale de Contrôle des Assurances (CRCA) qui tiendrait compte des spécificités de chaque pays membre de la CIMA.

Pour les immeubles de rapport, il s'agit du loyer réellement perçu et pour les immeubles à usage de bureau (siège de la société d'assurance par exemple), les loyers estimatifs identiques à ceux pratiqués pour les immeubles de même type situés dans la même zone.

Observation : Comme précisé plus haut, les différentes méthodes d'évaluation retenues par la Commission ne couvrent pas clairement et distinctement les trois méthodes d'évaluations utilisées par les experts immobiliers.

4. Circulaire n° 0056/CIMA/CRCA/PDT/2000 en date du 29 janvier 2001

La Commission a constaté que pour un même immeuble, d'importants écarts sont souvent relevés entre les conclusions des experts à propos des prix de m² des surfaces non bâties comme des surfaces bâties.

Dans le souci d'harmoniser ces prix et de s'assurer qu'ils reflètent la réalité, il est demandé à chaque Direction Nationale des Assurances de requérir et de transmettre à la Commission, à l'appui de toute demande de réévaluation d'actifs immobiliers d'une entreprise d'assurance, l'avis des services du Cadastre ou de toute autre autorité administrative compétente en matière d'expertise des immeubles.

La Commission a en outre décidé que la périodicité requise pour la réévaluation d'un même actif immobilier pour une société d'assurance ayant déjà bénéficié d'une réévaluation est de cinq (5) ans.

Elle se réserve, cependant, le droit, en cas d'évènements à caractère exceptionnel reconnus dans un pays membre d'accepter d'examiner la demande de réévaluation introduite par une société de ce pays avant le délai quinquennal.

Observation : les incohérences relevées par le Secrétariat Général de la CIMA sur les rapports d'expertises immobilières ne sont quasiment jamais mis en évidence par les services du cadastre. Les avis produits confirment de façon quasi systématique les valeurs obtenues par les experts mandatés par les entreprises d'assurance.

La circulaire proposée ne traite pas des diligences à accomplir par les services du cadastre. Elle vise à mieux définir et encadrer les expertises immobilières réalisées en amont par les experts immobiliers.

Par conséquent, la circulaire proposée pourrait annuler et remplacer toutes les dispositions précédentes sur les expertises immobilières à l'exception de la circulaire n°0056/CIMA/CRCA/PDT/2000 en date du 29 janvier 2001.

B. Expérience Française

En France, l'investissement immobilier a longtemps offert des perspectives favorables aux investisseurs. Ce secteur a en effet bénéficié pendant près de quarante ans, dans un contexte de croissance économique soutenue, d'une demande forte provenant à la fois des ménages et des entreprises. Dans ces conditions, et dans un climat d'inflation généralisé, les biens immobiliers ont vu leur valeur s'apprécier de manière continue jusqu'au milieu des années 1980. Mais l'envolée des prix observée de 1986 à 1990, et le retournement de cycle ultérieur de 1990 à la fin de la décennie, ont fait apparaître une volatilité du prix des actifs jusqu'alors inconnue des marchés immobiliers.

Cette nouvelle caractéristique des marchés immobiliers a mis en lumière la nécessité d'une estimation précise de la valeur des biens immobiliers détenus par les sociétés faisant publiquement appel à l'épargne.

Ce besoin s'est traduit par l'émission de recommandations, par la Commission des opérations de bourse (COB), le Conseil National de la Comptabilité (CNC), la Commission bancaire et la Commission de Contrôle des Assurances.

Ainsi, en octobre 1995, la COB et le CNC ont publié une recommandation commune sur les méthodes d'expertise du patrimoine des sociétés civiles de placement immobilier. Cette recommandation s'inscrivait dans un nouveau contexte législatif et réglementaire obligeant ces sociétés à faire expertiser leurs immeubles à la valeur vénale par un expert indépendant, dans le respect des méthodes appropriées.

S'agissant des sociétés soumises à la réglementation bancaire, la Commission bancaire a officialisé, en particulier dans son bulletin semestriel d'avril 1998, sa position concernant l'évaluation des immeubles détenus par les établissements de crédit. Elle a invité ces derniers à prendre en compte la valeur vénale des immeubles, et à procéder à l'inscription de provisions concernant les moins-values sur les immeubles autres que ceux d'exploitation, sans compensation avec les plus-values latentes.

Les sociétés du secteur des assurances ont été soumises, dès 1990, à l'obligation de faire expertiser leur patrimoine immobilier tous les cinq ans et de constater, au bilan, les moins-values globales sur les placements non obligataires.

Parallèlement, plusieurs organisations professionnelles d'experts se sont regroupées pour mener une réflexion en vue de l'élaboration de règles communes relatives aux méthodes d'évaluation et aux diligences que doivent accomplir les experts dans le cadre de leur mission. Leurs travaux ont donné naissance à la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière** qui a été adoptée en janvier 1998.

Par ailleurs, la loi relative à l'Épargne et à la Sécurité Financière et portant notamment sur la réforme des sociétés de crédit foncier est venue renforcer la nécessité d'introduire une plus grande normalisation et une meilleure lisibilité dans l'évaluation des actifs immobiliers. En effet, compte tenu de la nature des garanties attachées aux prêts octroyés ou acquis par les sociétés de crédit foncier (hypothèque de premier rang ou sûreté immobilière), des dispositions de ce texte confient au Comité de la Réglementation Bancaire et Financière le soin de déterminer les modalités d'évaluation des actifs sur lesquels reposent les garanties, ainsi que les valeurs qu'il convient de retenir.

L'association TEGOVA (The European Group of Valuers Associations), qui regroupe les principales organisations d'experts en évaluation immobilière au niveau européen, a publié, en 1997, des normes européennes d'évaluation immobilière.

Enfin, les réflexions menées au plan international sur les normes comptables à mettre en place concernant la présentation au bilan des investissements en biens immobiliers et sur la nature des informations à présenter concernant ce type d'actifs ont abouti à la norme IAS 16 pour ce qui concerne les immobilisations corporelles et la norme IAS 40 relative à la comptabilisation, l'évaluation et les informations à fournir sur les immeubles de placement.

C. Principales modifications et évolutions proposées

Tous ces constats renforcent le besoin d'une définition précise et homogène des méthodes acceptables d'évaluation des immeubles, notamment pour l'ensemble des entreprises d'assurance.

Le projet de circulaire :

- précise la nature des principales interventions effectuées par les experts, ainsi que les définitions des valeurs qu'il convient de retenir pour les évaluations d'immeubles détenus par les entreprises d'assurance, de micro assurance et de réassurance.
- rappelle les trois principales méthodes pertinentes à utiliser par les experts immobiliers dans le cadre de leur mission.
- établit les diligences minimales que devront accomplir les experts au cours de leurs missions d'évaluation conduites à la demande des entreprises d'assurance, ainsi que celles relatives à la présentation de leur rapport.
- propose que les experts immobiliers soient soumis à un contrôle de qualité.
- énonce des principes de déontologie destinés à éviter les conflits d'intérêts potentiels qui pourraient survenir dans le cadre de l'exercice de la profession d'expert immobilier.
- propose que les experts immobiliers intervenant auprès des entreprises d'assurance fassent l'objet d'une autorisation par la Commission Régionale de Contrôle des Assurances.
- propose qu'au regard de certains critères et pour réduire le risques d'erreur et de collusion, les expertises immobilières auprès des entreprises d'assurances soient réalisés par au moins deux experts immobiliers.

La circulaire est largement inspirée de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, adoptée en janvier 1998 par un grand nombre d'organisations professionnelles françaises, et qui demeure un document de référence pour toute mission d'expertise.

Circulaire n° 00XX/CIMA/CRCA/PDT/2014 en date du XX juillet 2014 relative à l'expertise immobilière dans les entreprises d'assurance, de microassurance et de réassurance en zone exerçant en zone CIMA

I. TERMINOLOGIE ET METHODOLOGIE

A. Définition des missions

1. Mission d'expertise immobilière

L'expertise immobilière consiste à déterminer la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, en tenant compte de facteurs juridiques, techniques et économiques. Elle se distingue d'un simple avis de valeur.

L'expertise immobilière suppose une visite complète des locaux ou de l'immeuble concerné ainsi que de ses équipements. Néanmoins, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Lorsque certaines parties sont inaccessibles, l'expert doit en faire mention dans son rapport et en tenir compte dans son opinion.

Elle implique, en outre, qu'un certain nombre d'informations et de pièces, relatives au droit immobilier expertisé, soient examinées par l'expert sans que celui-ci n'ait à procéder à un audit complet des informations et des documents fournis par des personnes engageant valablement leur responsabilité.

Enfin, elle doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

2. Mission d'actualisation

L'actualisation consiste à mettre à jour une expertise antérieurement réalisée, en tenant compte, le cas échéant, de l'évolution des facteurs essentiels depuis la précédente intervention de l'expert. Ces facteurs peuvent relever tant du marché sur lequel le bien s'inscrit que de la nature du bien lui-même.

Il est recommandé d'effectuer une nouvelle visite de l'immeuble, au moins partielle ou extérieure, celle-ci pouvant s'avérer nécessaire s'il apparaît que l'état général de l'immeuble ou son environnement immédiat a été affecté.

Les pièces et informations examinées par l'expert, telles que les plans, le cadastre, les titres de propriété ainsi que le montant des assurances d'immeuble pourront ne pas faire l'objet d'une nouvelle communication si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la date de la dernière expertise ou de la dernière actualisation.

3. Autres missions

Il existe des interventions voisines de la mission d'expertise, comme la revue sur dossier ou le contrôle de cohérence et de méthodes, mais qui ne font pas partie de la mission d'expertise.

La revue sur dossier consiste à délivrer un avis sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, qui ne fait pas l'objet d'une expertise, et pour lequel il n'y a généralement ni visite, ni examen de l'ensemble des pièces ou éléments d'informations nécessaires pour celle-ci. Dans ce cas, l'expert en évaluation immobilière doit s'attacher à analyser les critères les plus importants constitutifs de la valeur (loyers, taux de rendement, prix au mètre carré, charges locatives, charges réglées par le propriétaire) ainsi que les conditions économiques sur le marché immobilier concerné.

Quant au contrôle de cohérence et de méthodes, il a pour but de fournir, à partir d'une évaluation interne ou externe, ou d'une expertise antérieure, soit une opinion sur le choix, la régularité, la cohérence et la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées, soit un avis sur la cohérence ou la validité des conclusions données dans les évaluations antérieures, sans pour autant définir de façon stricte une valeur.

Ces deux types de prestations peuvent être alternatives ou cumulatives.

B. Terminologie

1. Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché.

Cette définition exclut les opérations conclues à des conditions particulières pour des raisons de convenance, comme les opérations dans lesquelles une contrepartie a un lien direct ou indirect avec le vendeur ou l'acheteur (cession bail, concessions...).

La valeur vénale sera déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation, tout en prenant en considération l'état réel d'entretien de l'immeuble et l'estimation des dépenses de gros entretien ou grosses réparations à engager à court ou moyen terme.

Cette valeur doit être exprimée à la fois acte en mains (droits de mutation et frais d'acquisition inclus) et en valeur nette vendeur (commissions, droits et frais éventuels déduits), cette dernière correspondant généralement au prix qui figure dans l'acte de vente.

Dans le cadre des expertises immobilières réalisées pour le compte des entreprises d'assurance, la valeur vénale d'un bien mentionne séparément la valeur respective du terrain et des constructions.

Dans l'hypothèse où la valeur vénale déterminée sur la base de ces principes différerait sensiblement de la valeur vénale du même bien dans une utilisation alternative (cas d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une opération de promotion, d'un nouveau développement ou d'une modification de son usage), l'expert devra fournir une indication sur la valeur qui pourrait découler de cette perspective, en précisant les motifs ayant conduit à utiliser cette seconde approche.

2. Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière (annuelle ou mensuelle) des biens expertisés :

- dans des conditions de marché du jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail ;
- dans des conditions d'exploitation normale et correspondant à l'affectation actuelle du bien.

C. Méthodes d'évaluation

L'expert devra utiliser les trois méthodes d'évaluation « par comparaison », « par le revenu » et par le « coût de construction ou de remplacement ». S'il ne pouvait être retenu qu'une seule ou deux méthodes, l'expert immobilier se doit de le justifier.

Comme il est de règle dans les évaluations, les méthodes retenues pour un immeuble seront appliquées de manière permanente, y compris en cas de changement d'expert, sauf dans des cas exceptionnels qui devront être précisément expliqués dans le rapport d'expertise.

1. Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à prendre pour référence des transactions constatées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation, une destination et des caractéristiques comparables à celles du bien expertisé. Elles opèrent par comparaison directe ou par utilisation des ratios d'exploitation.

a. Méthode par comparaison directe

Ce procédé consiste à retenir les dernières transactions effectuées sur des biens similaires ou approchants.

L'expert doit faire figurer dans son rapport des indications précises et individualisées sur le marché concerné.

Les principaux critères utilisés pour la définition de la surface sont :

- pour les immeubles d'habitation, la superficie habitable, complétée le cas échéant par des éléments que l'expert justifiera ;
- pour les immeubles industriels et commerciaux, la surface utile brute ; l'expert pourra tenir compte néanmoins de la surface utile nette par poste de travail ;
- pour les locaux à usage de commerce, la surface utile pondérée, en fonction de l'utilité de chacune des parties du local ; toutefois la pondération pourra ne pas s'appliquer pour les commerces de grande superficie ;
- pour les annexes et immeubles spécifiques, des méthodes fondées sur un nombre d'unité (nombre de places de parking, nombre de lits, nombre de chambres, etc...).

b. Méthode fondée sur des ratios d'exploitation

Cette méthode est utilisée pour des biens spécifiques (hôtels, garages, cliniques, salles de spectacles, etc...).

Elle fait référence à des ratios d'exploitation individualisés, connus des spécialistes, et fait simultanément appel à des comparaisons avec des transactions proches.

2. Méthodes par le revenu

a. Méthode par capitalisation du revenu net

A partir du revenu net, le taux de capitalisation détermine la valeur nette vendeur et le taux de rendement détermine la valeur acte en mains.

Définition du revenu net

Le revenu net est défini comme le loyer hors taxe, hors droit de bail (ou hors taxes analogues) hors taxe additionnelle et hors charges locatives refacturées, augmenté du loyer de marché des locaux vacants (sous réserve des corrections précisées ci-après liées à la vacance).

Ce total est ensuite diminué, dans la mesure où elles restent à la charge du propriétaire, des charges locatives, des taxes foncières et toutes autres taxes inhérentes à l'immeuble ainsi que des assurances d'immeuble.

Quant aux frais de gestion, l'expert devra également appliquer au revenu net un ajustement correspondant aux charges de gestion locative directement rattachables à l'immeuble, à l'exclusion de toute charge liée à des caractéristiques propres au propriétaire. (qu'en est il des impayés)

Traitement de la vacance de locaux

Les conséquences sur les revenus et sur les charges d'une vacance temporaire sont évaluées et déduites dès lors qu'elles apparaissent comme significatives (vacance portant par exemple sur un immeuble à locataire unique ou sur des surfaces importantes) ;

La vacance structurelle conduit à définir un taux de vacance structurelle qui réduit l'assiette du revenu à capitaliser.

Si l'un des paramètres énumérés ci-dessus ne peut être directement pris en considération dans l'analyse des revenus, l'expert modifie le taux de rendement ou de capitalisation déterminé selon les critères définis ci-après. Il doit alors exposer dans son rapport la situation qui l'a amené à cette modification.

Détermination du taux de capitalisation ou du taux de rendement :

Le taux de capitalisation ou le taux de rendement sur le revenu net utilisés par l'expert ressortent de l'analyse des transactions sur le marché des biens immobiliers d'investissement ainsi que du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation.

Le taux choisi constitue l'élément déterminant de l'évaluation. L'expert devra expliquer les raisons et les références qui l'ont conduit à retenir ce taux.

Correctifs à la valeur obtenue

La valeur obtenue, qu'elle soit la valeur nette vendeur ou la valeur acte en mains, fait l'objet des correctifs suivants :

- les conséquences d'un écart entre les loyers contractuels en cours et la valeur locative prévisible à partir de la date probable de retour aux conditions normales du marché, notamment à la première date à laquelle une révision du bail est possible ;
- le coût prévisible des grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme ;

- les frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location au terme du bail, les locaux vacants ou des locaux occupés si le bail stipule qu'ils sont à la charge du propriétaire ;
- les frais de commercialisation des locaux éventuellement vacants.

L'expert devra fournir la valeur nette vendeur et la valeur acte en mains.

b. Méthode par actualisation des flux futurs (communément appelée méthode des cash-flows)

L'évolution des pratiques conduit, dès lors que les éléments disponibles sont suffisamment fiables et détaillés et qu'une analyse prospective peut être faite sur l'immeuble, à utiliser de plus en plus cette approche comme méthode d'évaluations immobilières.

Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc...) sont exclus des flux futurs.

La période de projection habituelle est de six à dix ans, le bien étant considéré comme revendu à la fin de la période pour une valeur que l'expert justifiera en se référant notamment à la capitalisation du revenu net récurrent de la dernière année.

L'ensemble des revenus à considérer seront notamment les suivants :

- les loyers contractuels, puis la valeur locative de marché à partir de la date prévisible de retour aux conditions de marché ;
- les produits des dépôts de garantie ou des soldes de trésorerie positive ;
- les recettes annexes telles que les revenus d'emplacements publicitaires.

L'ensemble des décaissements seront notamment les suivants :

- les frais de remise en état et de commercialisation ;
- les charges non récupérées, ou résultant de la vacance, et plus généralement toute dépense non remboursée par les locataires ;
- les impôts et taxes attachés à l'immeuble ;
- les assurances d'immeuble ;
- les grosses réparations ;
- les frais de gestion directs attachés à l'immeuble.

Le taux d'actualisation utilisé dans cette méthode est déterminé de manière différente du taux de capitalisation. Il intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigée de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble(notamment pour illiquidité...).

En d'autres termes, le taux d'actualisation est un taux " calculé " plus que constaté. Il traduit à la fois la situation des taux sur le marché de l'investissement en général et le degré de risque attaché à l'immeuble qui fait l'objet de l'évaluation.

Les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la structure du taux seront explicitées par l'expert.

3. Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, des frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes du bâtiment existant considéré.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

II - DILIGENCES

Les experts sont tenus d'accomplir un certain nombre de diligences dès la décision d'acceptation de la mission d'expertise et au cours des différentes étapes qui la composent. La mission d'expertise débute par une lettre de proposition et se termine par la rédaction du rapport d'expertise.

A. Cadre d'exercice de la mission

Le champ de la mission et les hypothèses de travail de l'expertise doivent être définis, entre le mandant et l'expert, de manière fondée et précise conformément, le cas échéant, à la réglementation applicable.

1. Lettre de proposition

L'expert doit fournir à son mandant une lettre de proposition mentionnant :

- l'identification des biens expertisés ;
- la ou les valeurs à définir ainsi que les hypothèses de travail sur les différents immeubles ;
- le montant des honoraires ou leur modalité de calcul ;
- les documents et informations à fournir pour l'expertise ;
- le délai de rendu des conclusions.

2. Formalisation de la mission

La mission doit impérativement être confirmée par le client. Cette confirmation peut être effectuée soit par le retour de la lettre de proposition avec la mention expresse de l'accord du mandant, soit par une lettre de mission, soit par un bon de commande, soit par un contrat.

Le choix entre l'une ou l'autre forme d'accord sur la mission dépend principalement de l'étendue et de la complexité de celle-ci.

Si des modifications interviennent au cours de la mission, il convient de prévoir un avenant aux conditions fixées pour la mission initiale.

3. Hypothèses de travail

Les facteurs à prendre en compte sont les suivants :

- Les immeubles ou les locaux sont-ils considérés comme vacants et libres d'occupation, loués aux conditions du marché, ou occupés dans des conditions précisées par un état locatif remis à l'expert ?
- Quelle est l'affectation dans laquelle l'immeuble est évalué (usage actuel, usage futur ou usage alternatif) ?
- Quel est l'état d'entretien de l'immeuble ? Des travaux importants sont-ils prévus ou non ?

Lorsque des travaux importants sont prévus à court terme, ou déjà engagés à la date de l'évaluation, l'expert évaluera l'immeuble à finition, c'est à dire après travaux. Il indiquera, en outre, le montant des travaux restant à payer.

B. Eléments et informations dont doit disposer l'expert immobilier pour effectuer sa mission

La réalisation d'une expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

- plans ;
- état des Surfaces ;
- cadastre ;
- titres de propriété ;
- règlement de copropriété, le cas échéant ;
- justification juridique de l'affectation des locaux ;
- documents d'urbanisme ;
- état locatif avec indication de la vacance ;
- baux ;
- résiliations de baux et dénonciations reçues ou prévues ;
- plan d'entretien ou programme des grosses réparations envisagés ;
- tout document technique ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble ;

- état des contentieux ou litiges en cours ;
- montant des charges locatives, ventilé par grands postes ;
- avis des taxes foncières, sur les bureaux et autres ;
- montant des assurances d'immeuble ;
- frais d'entretien courant.

Pour la mission d'actualisation, les plans, l'état du cadastre, le titre de propriété, le montant des assurances d'immeuble et les frais d'entretien courant pourront ne pas être demandés si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la dernière intervention de l'expert.

C. Diligences dans le cours de l'expertise immobilière

Elles consistent en l'exploitation des documents que l'expert aura recueillis, une visite de l'immeuble et une analyse du marché.

1. Exploitation des documents recueillis par l'expert

L'expert immobilier doit procéder à une revue des documents qu'il a recueillis afin de relever les éventuels manques ou incohérences. En cas de doute sur la qualité ou sur la cohérence générale des informations et documents, l'expert devra se retourner vers son client de façon à préciser ou compléter son niveau d'information.

S'agissant des éléments d'information fournis par les tiers, en particulier des documents à caractère technique concernant l'environnement, l'expert pourra s'adresser à leurs auteurs afin d'obtenir des compléments d'information.

Enfin, pour les documents ou informations que l'expert aura lui-même collectés (renseignements concernant l'urbanisme notamment), les sources et le contexte dans lequel ces informations ont été recueillies devront être précisés dans le rapport.

2. Visite de l'immeuble

La visite des biens doit en principe porter sur tous les locaux normalement accessibles. Elle comporte l'examen des équipements nécessaires au fonctionnement des immeubles. Toutefois, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Le choix de l'échantillon doit être fait en accord avec le client et clairement détaillé par l'expert dans son rapport.

3. Analyse du marché

L'analyse du marché immobilier sur lequel se situe le bien faisant l'objet de l'évaluation constitue une partie indispensable du rapport. Celle-ci sera, suivant le type de rapport convenu, très détaillée ou plus synthétique.

Le rapport détaillé doit comprendre des références de transactions sur le marché de la location et de la vente, assorties d'un commentaire sur la relation entre les transactions citées et le bien évalué.

Plus généralement, est souhaitable toute information concernant l'offre ou la demande et leur évolution sur le marché concerné.

4. Lettre d'affirmation

Préalablement à la rédaction du rapport, l'expert obtient de son mandant une lettre d'affirmation, indiquant que l'ensemble des informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble a bien été communiqué à l'expert, et précisant à la demande de ce dernier certains points particuliers.

D. Rapport

1. Principes d'établissement

L'expert conserve toujours une marge d'appréciation dans l'ordonnancement et la présentation de son rapport.

Il doit néanmoins respecter certains grands principes, de façon que la présentation de la mission et des conclusions soit claire, la plus standardisée possible et compréhensible.

La forme du rapport d'expertise établi doit tenir compte des instructions précises données par le client à l'expert et de l'utilisation que le client se propose de faire de l'expertise.

Il est donc nécessaire que les instructions du client soient clairement exposées de manière que les sujets inclus ou exclus de l'expertise apparaissent parfaitement au lecteur.

L'expert doit s'efforcer de rédiger un rapport court. Il doit éviter les développements superflus et reporter, de préférence en annexe, les documents détaillés ou utilisés.

Il est bien évident que ce souci doit être modulé pour des situations juridiques ou locatives complexes, et pour les immeubles importants.

Le rapport doit être clair : l'expert devra utiliser un langage simple, si possible accessible aux non spécialistes, en particulier dans les exposés techniques.

Le rapport doit être précis : il devra répondre exactement et intégralement à la mission.

Le rapport doit être paginé, daté et signé par l'expert.

2. Contenu des rapports

Sauf exception justifiée due à un manque d'informations non imputable à l'expert ou à des instructions spécifiques du client clairement exposées, un rapport d'expertise doit comporter, en principe, les éléments ci-après.

a. Mission

- identité du client ou du mandant, son lien avec l'immeuble à expertiser,
- l'objet de la mission doit être défini de façon précise : il doit indiquer si l'immeuble est à évaluer dans son état actuel, ou dans un état futur, dans l'hypothèse de la prolongation de son usage actuel, ou de l'utilisation pour un autre usage...
- identification des biens ou droits à évaluer, si possible par la désignation cadastrale, l'adresse exacte et l'usage à la date de visite,
- date de valeur de l'expertise,
- date de rédaction (si celle-ci notamment est différente de la date de valeur),
- date de visite,

- mention de la visite en précisant le cas échéant s'il n'a pas été possible d'accéder à la totalité des lieux, si les occupants ont été prévenus ou non ; pour des patrimoines très importants composés d'ensembles assez homogènes pour lesquels une visite exhaustive et complète n'est pas possible dans des délais normaux, l'expert devra bien identifier la nature de l'échantillonnage visité, en accord avec son client,
- hypothèses de travail retenues et valeurs définies (valeur libre ou occupé avec un état locatif donné, valeurs vénales ou de remplacement, valeurs locatives ...),
- réserves éventuelles en cas d'impossibilité de vérifier telles ou telles données pouvant avoir une incidence sur la valeur,
- liste des documents et informations mis à la disposition par le client et utilisés par l'expert : titre de propriété, copie de désignation d'immeuble ou de droits de propriété figurant dans un titre, état locatif détaillé ou résumé, baux originaux ou copies avec avenants, quittances de loyer, plans originaux ou copies, permis de construire ou de démolir, etc.

b. Situation géographique

Celle-ci peut être détaillée en situation générale, localisation particulière, emplacement, environnement et voisinage, desserte routière et transports urbains.

c. Situation juridique du bien

Désignation du régime de propriété ou de la nature juridique du bien ou du droit, notamment : propriété pleine et entière, locaux dépendant d'une copropriété horizontale ou verticale, indivision, immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, concession, construction sur terrain d'autrui, location, contrat de crédit-bail, division en volume...

d. Situation urbanistique et administrative

Classement ou zoning, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité.

Il convient de rappeler que seuls sont opposables aux tiers certains documents fournis par l'Administration (certificat d'urbanisme, permis de construire). La production de ces pièces demande un délai qui est souvent incompatible avec celui fixé par la mission d'expertise.

e. Description du bien

- Nature et consistance des biens.
- Affectation (usage physique, affectation juridique ou urbanistique).
- Surface du terrain et des bâtiments. Ces surfaces sont généralement fournies par le client (plan, état des surfaces). Seules les surfaces mesurées par un professionnel compétent ou spécialiste disposant d'une assurance de Responsabilité Civile Professionnelle (tels que géomètre-expert, architecte) présentent une garantie.
- État d'entretien général des biens : gros-œuvre, second œuvre, finition. Il n'est pas de la compétence de l'expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. Il doit en revanche éclairer son mandant sur la qualité de l'entretien avec ses conséquences sur la valeur des biens et fournir éventuellement un ordre de grandeur du montant des travaux nécessaires.

- Équipement : éléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination.
- Annexes aux locaux ou à l'immeuble : parkings, archives, caves, locaux sociaux, détaillés séparément le cas échéant.

f. Réserves concernant l'environnement et la contamination

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Il peut toutefois prévenir son mandant des risques s'il en apparaît à partir des informations générales sur le secteur.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, de termites et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

L'expert en évaluation immobilière devra donc rappeler dans son rapport les limites de sa mission, tout en réservant la possibilité d'informer son mandant en cas de risques évidents ou patents, et en lui suggérant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés.

g. Situation locative

Un immeuble peut être vacant, occupé par son propriétaire, par un tiers à titre gratuit, avec ou sans titre, occupé à titre onéreux avec des baux de conditions diverses. Selon les cas, le rapport d'expertise détaillera la situation locative des biens, à la date de l'expertise.

h. Appréciation qualitative

Celle-ci consiste à donner une appréciation courte ou détaillée des biens au regard de leur utilisation et des conditions du marché dans lequel ils se situent.

i. Etude du marché

L'expert effectue une étude de marché des biens comparables qu'il peut résumer sans la détailler. Si le rapport d'expertise ne comporte pas d'éléments de référence, l'expert en fournit les motivations.

j. Evaluation

Celle-ci doit comporter le choix des méthodes d'évaluation retenues avec éventuellement la justification de celles-ci.

Sont ensuite exposés de manière plus ou moins détaillée les calculs, découlant des méthodes employées, ainsi que les chiffres retenus dont la synthèse sera reprise en conclusion.

Dans les rapports d'expertise résumés ou de forme standard, les avis ou révisions sur dossier, ou les rapports portant sur des groupes d'immeubles très nombreux, les calculs détaillés n'apparaissent pas.

k. Conclusions

Les conclusions peuvent être assorties de réserves concernant le bien, son utilisation actuelle ou future et le marché dans lequel il se situe.

Il est indiqué dans les conclusions si les chiffres sont donnés hors droits de mutation et frais d'acquisition et hors T.V.A. ou non.

Le régime fiscal du mode de cession retenu doit, toujours être explicitement mentionné (opération d'apport, cessions de droits, de parts ou d'actions, vente directe, etc. ...)

Dans certains cas, l'expert pourra faire apparaître plusieurs chiffres dans ses conclusions et en particulier dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs hypothèses d'utilisation ou d'occupation ont été étudiées,
- quand le régime fiscal de la mutation est incertain ou peut être variable,
- si des inconnues pèsent sur l'utilisation ou l'affectation du bien.

I. Annexes

Il est recommandé, pour ne pas alourdir le corps du rapport d'expertise, de reporter en annexe les différents documents qui peuvent être joints à l'expertise, en appui de celle-ci.

On notera en particulier et de façon non exhaustive :

- les plans (plan de situation, plan masse...),
- les photographies des immeubles,
- les états locatifs ou les baux,
- les documents d'urbanisme éventuellement disponibles (certificat d'urbanisme, permis de construire),
- les états de charges locatives et plus généralement tous autres documents ne nécessitant pas d'être retranscrits intégralement dans le corps du rapport d'expertise proprement dit.

II. DEONTOLOGIE ET CONTROLE

A. Règles déontologiques

1. Confidentialité

L'expert immobilier est tenu par une obligation générale de confidentialité touchant l'ensemble des informations dont il dispose dans l'exercice de sa mission. Cette confidentialité peut être renforcée à la demande expresse de son mandant, ou par des textes réglementaires ou législatifs. Le non-respect de cette confidentialité engage la responsabilité de l'expert. Les règles de confidentialité demeurent, même lorsqu'une mission n'est pas menée jusqu'à son terme.

2. Indépendance

L'indépendance de l'expert s'apprécie à la fois sous l'angle de son intégrité personnelle, de son objectivité dans le traitement des missions et de l'organisation juridique au sein de laquelle il exerce son activité.

Cette indépendance implique :

- l'absence de tout lien de subordination financière avec le client ou le donneur d'ordres;
- l'absence d'intérêt économique dans les affaires pour lesquelles l'expert est mandaté ;

- l'absence de liens familiaux ou personnels susceptibles de mettre en cause l'impartialité de l'expert.

L'expert doit donc refuser une mission s'il considère qu'il existe un risque de suspicion de partialité.

3. Conflits d'intérêts

En règle générale, l'expert appréhendant un risque de conflit d'intérêts doit en informer son mandant préalablement à l'acceptation de la mission.

Les conflits d'intérêts peuvent relever, d'une part, des règles déontologiques communes à l'ensemble des experts quel que soit leur cadre d'exercice et, d'autre part, de règles propres à la nature de l'entité au sein de laquelle ils exercent.

Si un immeuble à évaluer est détenu, directement ou indirectement, à plus de 5 % par une société du groupe auquel appartient l'expert, celui-ci ne peut intervenir qu'en qualité d'évaluateur interne, et doit faire figurer cette qualité dans l'exposé et dans la conclusion de la mission. Pour être utilisé à l'extérieur du groupe, son expertise doit être certifiée par un autre expert.

L'expert immobilier (ou le groupe auquel il appartient) ne peut entreprendre sans autorisation une nouvelle évaluation sur un bien qu'il a déjà évalué depuis moins d'un an pour une autre partie ; en cas de nouvelle demande, il doit soit la décliner, soit informer le client initial et le nouveau demandeur et obtenir l'accord des deux parties.

Les experts membres, directement ou indirectement, d'un groupe ayant des activités de financement et d'investissement ne doivent pas dépendre hiérarchiquement des autorités dispensant les crédits ou réalisant les investissements. Les experts ne doivent pas participer avec voix délibérative aux structures chargées de l'engagement des prêts immobiliers.

Les experts immobiliers membres, directement ou indirectement, de groupes ayant des activités de promotion ou de commercialisation immobilière, ne pourront expertiser avant deux ans les immeubles pour lesquels leur groupe est intervenu dans la procédure d'achat ou de promotion.

Les sociétés d'expertises ou les experts appartenant directement ou indirectement à un réseau de cabinets d'audit ne peuvent évaluer des immeubles détenus par une entité auprès de laquelle le membre du réseau intervient en tant que commissaire aux comptes.

4. Recours à des experts et des collaborateurs internes et externes

L'expert ou la société d'expertise est responsable de l'ensemble des collaborateurs qui concourent aux opérations d'évaluation, quels que soient leur niveau hiérarchique et leur spécialisation.

Les collaborateurs doivent bénéficier d'un niveau de formation initiale suffisant et d'une formation permanente. L'expert doit veiller à ce que les intervenants sur les dossiers aient le niveau de qualification et d'expérience nécessaire pour traiter ceux-ci.

L'expert qui a recours au service d'un confrère doit prendre les mêmes assurances vis-à-vis de lui qu'à l'égard d'un collaborateur interne ; il doit notamment vérifier qu'il respecte les dispositions de la présente circulaire et de tout autre texte définissant les conditions de l'intervention.

L'expert immobilier ou la société d'expertise devra, le cas échéant, informer son client du recours à un confrère, en tant que sous-traitant. L'expert qui souhaite faire appel à un confrère comme cotraitant (cosignant le rapport et en assumant la responsabilité de façon solidaire) doit obtenir l'autorisation de son client.

Le recours à des collaborateurs extérieurs dont la tâche n'est pas de réaliser tout ou partie de l'évaluation immobilière elle-même, mais de fournir des prestations connexes ou complémentaires, doit être mentionné dans le rapport. La prestation de ces collaborateurs fait alors l'objet d'un document séparé pouvant être annexé au rapport d'expertise.

5. Relations avec les confrères

Plusieurs experts immobiliers amenés à intervenir dans une même affaire peuvent échanger toutes informations utiles, sauf en cas d'opposition de leur mandant ou de confidentialité renforcée.

6. Assurance de responsabilité

L'expert doit être couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle auprès d'une compagnie d'assurance. Cette assurance doit couvrir l'ensemble des risques liés aux travaux d'expertise, et le montant de la garantie doit être proportionnel au volume et à l'importance des affaires traitées par l'expert.

L'expert doit être à même de justifier de l'existence de cette assurance de responsabilité civile professionnelle sur simple demande.

7. Honoraires

Les honoraires doivent être déterminés en fonction de l'importance de l'immeuble et de sa complexité ainsi que des diligences à réaliser. L'expert immobilier ne doit jamais accepter un niveau d'honoraires susceptible de remettre en cause la qualité de son travail ou de ses prestations.

Il est par ailleurs souhaitable, pour éviter une éventuelle situation de dépendance financière, que le volume moyen des honoraires traités avec un même client ne dépasse pas 20 % en moyenne sur deux ans, des revenus de l'expert.

Enfin, l'expert immobilier ne peut, pour sa mission, accepter de son mandant aucune autre rémunération que les honoraires convenus.

B. Contrôles professionnels

La Commission Régionale de Contrôle des Assurances préconise que les experts en évaluation immobilière se soumettent à un contrôle de qualité diligenté par une organisation professionnelle susceptible de s'exercer au moins tous les deux ans sur un échantillon de missions ou, de façon ponctuelle, lorsque l'intervention de cette organisation est sollicitée par un mandant ou tout autre organisme de contrôle.

Le contrôle est effectué par deux inspecteurs, experts en évaluation immobilière et appartenant à des entités distinctes, qui auraient l'expérience des dossiers d'évaluation de patrimoine.

Les contrôles portent notamment sur les points suivants :

- conformité avec les textes professionnels et réglementaires ;

- conformité avec les procédures internes éventuellement en vigueur chez l'expert contrôlé ;
- vérification du dossier administratif et juridique (tenue des dossiers, assurance de responsabilité civile professionnelle) ;
- examen de la conformité des rapports avec les textes professionnels et le cadre de la mission;
- examen de la conformité des rapports et particulièrement de leur conclusion avec les diligences et les travaux effectués ;
- respect de la déontologie ;
- niveau de qualification des collaborateurs internes ou externes ayant participé à l'expertise.

Un rapport est rédigé, à l'issue de chaque contrôle, par les deux inspecteurs. Ce rapport est communiqué à l'expert pour observations, et ensuite adressé au requérant.

Un bilan d'activité annuel sous forme de rapport de synthèse est rédigé et publié par l'organisation professionnelle à la suite des différents contrôles effectués.

A titre exceptionnel et en l'absence d'organisation professionnelle, le contrôle de qualité peut être opéré par un confrère. Le choix de ce confrère repose sur des critères d'indépendance, d'impartialité et de compétence.

III. EXPERTS EN EVALUATION IMMOBILIERE INTERVENANT AUPRES DES ENTREPRISES D'ASSURANCES

A. Expert en évaluation immobilière

L'expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

L'expert en évaluation immobilière **mandaté par une entreprise d'assurance** doit au minimum:

- soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par un diplôme,
- soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formations spécifiques,
- soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière
- et être régulièrement inscrit sur la liste des experts immobiliers agréés auprès d'une cour d'Appel d'un Etat membre de la CIMA ou par tout autre organisme habilité.

L'expert en évaluation immobilière s'engage à se conformer aux dispositions de la présente circulaire, à respecter les lois et règlements régissant sa profession

L'expert assure, en outre, de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'expertise dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal et comptable, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis.

B. Autorisation d'exercer des experts en évaluation immobilière

La Commission Régionale des Assurances tient à jour et publie au moins une fois par an pour chaque pays membre de la CIMA, dans un journal d'annonces légales, une liste des experts habilités à procéder à des expertises immobilières dans les entreprises d'assurance, de microassurance et de réassurance soumises à son contrôle.

Entre deux publications ou en l'absence de publication, la lettre d'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier délivrée par la Commission fait foi.

Pour obtenir l'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier auprès d'entreprises d'assurance, de microassurance ou de réassurance, l'expert immobilier ou le cabinet d'expertise immobilière adresse à la Commission, une demande d'autorisation d'exercer.

Le dossier à produire par l'expert immobilier ou la société d'expertise immobilière dans le cadre d'une demande d'autorisation d'exercer auprès des entreprises d'assurances comprend les pièces suivantes :

- une demande motivée d'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier auprès des entreprises d'assurance ;
- nom, prénom, domicile, nationalité, lieu et date de naissance pour les personnes physiques et pour les représentants des personnes morales ;
- diplômes et attestations professionnelles ;
- un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative compétente pour les personnes physiques et pour les représentants des personnes morales ;
- les curriculum vitae de l'expert immobilier principal et de ses principaux collaborateurs ;
- une attestation d'inscription au tableau de l'ordre des experts immobiliers agréés près la Cour d'Appel de l'Etat concerné ou par tout autre organisme habilité ;
- une attestation de membre de l'Ordre nationale des experts immobiliers le cas échéant ;
- une liste des immeubles expertisés au cours des trois dernières années et chiffre d'affaires réalisé ;
- l'engagement sur l'honneur de l'expert immobilier ou du représentant de la société d'expertise immobilière de se conformer aux dispositions de la présente circulaire dans le cadre de ses missions auprès des entreprises d'assurance.

Le dossier à produire par les sociétés d'expertise immobilière comprend les pièces additionnelles suivantes :

- statuts de la société ;
- liste des actionnaires ou porteurs de parts avec indication de leur nationalité et montant de leur participation ;

- liste selon la forme de la société, des administrateurs, directeurs généraux et gérant avec indication de leur nationalité ;
- comptes annuels des trois derniers exercices.

Les autorités disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer. L'absence de réponse dans le délai imparti vaut acceptation.

Si elle l'estime nécessaire, la Commission peut demander des informations complémentaires.

En cas d'avis défavorable, la décision est motivée. Elle peut notamment être fondée sur le fait que l'expert immobilier ne présente pas toutes les garanties d'expérience, de compétence ou d'indépendance nécessaires à l'exercice des missions qui pourraient lui être dévolues.

L'autorisation accordée peut faire objet d'annulation si la Commission constate que les missions d'expertise immobilières d'un expert immobilier auprès d'une entreprise d'assurance ne sont pas réalisées en toute indépendance et en conformité avec les dispositions de la présente circulaire.

C. Co-expertise immobilière

Les entreprises d'assurance souhaitant faire expertiser un bien immobilier sont tenus de désigner au moins deux experts immobiliers lorsque au moins deux des trois conditions suivantes sont réunies :

- l'entreprise d'assurance présente des insuffisances de couverture des engagements réglementés ou de marge de solvabilité ;
- la valeur nette comptable de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier à expertiser est supérieure ou égale à 500 000 000 FCFA au 31 décembre de l'exercice précédent la date d'expertise ;
- la plus-value attendue de l'expertise immobilière est supérieure ou égale à 100 000 000 FCFA.

Les experts en évaluation immobilière désignés pour la mission doivent appartenir à des entités distinctes.

1. Répartition des diligences et examen contradictoire

Les diligences à mettre en œuvre dans le cadre de l'expertise immobilière sont définies dans le cadre d'un programme de travail et réparties de manière concertée entre les experts immobiliers.

La répartition entre les experts immobiliers des travaux nécessaires à la réalisation de l'expertise immobilière est équilibrée et effectuée sur la base de critères :

- quantitatifs, tel que le volume d'heures de travail nécessaire à la réalisation de ces travaux, le volume horaire affecté à un expert immobilier ne devant pas être disproportionnée par comparaison avec ceux attribués aux autres experts immobiliers,
- qualitatifs, tels que l'expérience ou la qualification des experts immobiliers et de leurs collaborateurs.

Chaque expert immobilier procède à la revue des travaux mis en œuvre par les co-experts immobiliers. Cette revue lui permet d'apprécier si :

- les travaux mis en œuvre par les co-experts immobiliers correspondent à ceux définis lors de la répartition des travaux,

- les évaluations et conclusions auxquelles les co-experts immobiliers ont abouti sont pertinentes et cohérentes.

En fonction de son appréciation des travaux réalisés par les autres experts immobiliers et des conclusions auxquelles ces derniers ont abouti, chaque expert immobilier détermine s'il convient de mettre en œuvre des diligences supplémentaires.

Il s'en entretient avec les autres experts immobiliers. Le cas échéant, ils définissent de manière concertée la nature, le calendrier et l'étendue des diligences supplémentaires à mettre en œuvre.

2. Rapport

Le rapport d'expertise immobilière établi est signé par chaque expert immobilier.

Lorsque les experts immobiliers aboutissent à des évaluations et des conclusions divergentes, ils en font mention dans le rapport.

Fait à Cotonou, le XX juillet 2014

Le Président

Gnagne BEDI