

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX MODALITES D'ACCEPTATION D'EXPERTS IMMOBILIERS EN VUE DE L'INVENTAIRE ANNUEL

EXPERTISES QUINQUENNALES ET ACTUALISATIONS ANNUELLES

Rappel : *En application des articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances (cf. annexe I), la valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'organisation de coopération et de développement économiques est déterminée sur la base d'une expertise quinquennale effectuée par un expert accepté par l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles (ACAM). Entre deux expertises, la valeur fait l'objet d'une estimation annuelle, certifiée par un expert accepté par l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles.*

Les organismes auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances seront dénommés « organismes » dans la présente note d'information. Ces organismes doivent pour la clôture des comptes de chaque année avoir procédé à l'expertise quinquennale de leurs actifs immobiliers situés en France ou à l'étranger et/ou à leur actualisation. L'expertise concerne les biens expertisés cinq ans auparavant ou ceux entrés dans le patrimoine de l'organisme et n'ayant pas fait l'objet d'expertise quinquennale. L'actualisation de la valeur de réalisation porte sur les actifs entre deux échéances d'expertise.

A/ CHOIX DES EXPERTS.

Les organismes susvisés ont toute latitude dans le choix de l'expert dès lors que ce dernier présente la compétence technique requise et qu'il est indépendant tant à l'égard de l'organisme qui l'a mandaté que du bien à expertiser. Lors de ce choix les organismes doivent notamment s'assurer que l'expert applique les principes déontologiques et normes professionnelles reconnues. Les organismes appliquent une rotation régulière des experts pour réaliser les expertises immobilières ou centrales.

Les organismes proposent à l'acceptation de l'Autorité de contrôle le ou les experts qu'ils souhaitent mandater :

- lors de chaque campagne d'expertise des immeubles ou parts ou actions des sociétés Immobilières (SI) ou Foncières (SF). (Dans le cas d'évaluation de parts ou actions de SI ou SF l'acceptation ne concerne que l'expert central).
- en cas de changement d'expert lors de l'actualisation annuelle de la valeur d'un actif expertisé

L'acceptation de l'expert par l'Autorité de contrôle est réputée accordée dans un délai de 30 jours suivant réception du DOSSIER COMPLET¹ comportant la liste des actifs immobiliers (fiche I), les fiches de présentation (fiche II) et d'engagement (fiches III-A, III-B ou III-C) de l'expert telles que prévues ci-après.

L'acceptation de l'expert ne vaut que pour l'exercice et la mission présentée (expertise quinquennale et certifications).

¹ L'Autorité de contrôle peut demander des compléments d'information.

B/ SUIVI DES DOSSIERS D'EXPERTISES.

Les organismes susvisés joignent au compte rendu annuel détaillé transmis à l'Autorité de contrôle, le résultat des expertises au moyen des fiches suivantes:

- Tableau de suivi des expertises mis à jour de la valeur des biens expertisés et des actualisations (fiche IV)
- Rapport et /ou fiche de résumé conclusif d'expertise quinquennale ou d'actualisation (fiche V-1 ; V-2 ou V-3)

FICHE I

LISTE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN VUE DE LA PRESENTATION DES EXPERTISES OU ACTUALISATIONS POUR L'EXERCICE EN COURS -

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme² :N° d'immatriculation³ de l'organisme :

PATRIMOINE IMMOBILIER		PROCEDURE ACCEPTATION		EXPERTISES IMMOBILIERES		ACTUALISATIONS	
Désignation des actifs suivant le dernier état détaillé des placements (n-1) + Nouveaux biens	Codes	Nom de l'expert proposé	Type de mission	Date de la dernière expertise	Nom du dernier expert accepté	Date de la dernière actualisation	Nom de l'expert de la dernière actualisation

Codes

N Nouveau bien, précédemment soumis à obligation d'expertise quinquennale
B Nouveau bien, autres cas
V Ventes en cours
Actifs avec codes **V** : joindre une liste séparée avec le prix de vente hors droits

Type de mission

E Expertise quinquennale
A Actualisation

NB : L'ensemble des informations contenues dans cette note est nécessaire pour l'acceptation de l'expert.

² Rappel : Les organismes sont ceux auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R332-20-1 du code des assurances

³ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'Assurance et institutions de Prévoyance et N° RNM pour les Mutuelles relevant du code de la mutualité

FICHE II PRESENTATION DE L'EXPERT

Fiche à compléter et à transmettre par l'expert lorsque l'organisme propose de le mandater :

- pour la réalisation d'une expertise d'un (ou plusieurs) biens immobilier(s)
- pour l'actualisation d'un (ou plusieurs) bien(s) immobilier(s) précédemment expertisé(s) par un autre expert
- pour la réalisation d'une expertise centrale⁴ (évaluation de parts ou d'actions de sociétés immobilières ou foncières) .

Toute modification du contenu de cette fiche avant la fin de la mission d'expertise ou d'actualisation doit être portée sans délai à la connaissance de l'Autorité de contrôle.

Les renseignements généraux demandés doivent permettre d'apprécier la qualification générale de l'expert, sa capacité à assumer le volume global de l'expertise envisagée, sa compétence technique et son indépendance par rapport à l'organisme dont le patrimoine est expertisé.

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme⁵ qui propose de mandater l'expert :

N° d'immatriculation⁶ de cet organisme :

IDENTIFICATION DE L'EXPERT ou DU CABINET D'EXPERTISE

Dans le cas d'un cabinet d'expertise préciser le nom du ou des dirigeants, la qualification, le nombre de collaborateurs et leurs qualifications :

Nom et prénoms :

Le cas échéant représentant le cabinet d'expertise :

Adresse :

Téléphone :

Télécopie :

Adresse électronique :

Agissant en qualité d'expert immobilier ou central ⁷

Objet social :

Forme juridique :

Noms des actionnaires :

Identité des dirigeants :

Répartition du capital :

Diplômes :

Qualifications reconnues (*expert foncier, forestier, judiciaire...*) :

Qualifications juridiques et comptables dans le cas des évaluations de parts ou actions de sociétés immobilières ou foncières (*expert comptable, commissaire aux comptes...*)

⁴ Dans le cas d'évaluation de parts ou actions de SI ou SF, seul l'expert central chargé de l'évaluation de la valeur vénale du titre transmet cette fiche

⁵ Rappel : Les organismes sont ceux auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances

⁶ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

⁷ Rayer la mention inutile. Le terme d'expert central est utilisé dans le cas des évaluations de parts ou actions de société immobilière ou foncière

Références et expérience professionnelle (*sur les 5 dernières années*) :

Zone géographique de compétence :

Spécialités techniques (*expertise industrielle, foncière...*) :

Ressources humaines et techniques affectées à l'activité d'expertise immobilière :

Moyens mis en oeuvre en matière de formation continue et moyens mis en oeuvre en matière de documentation technique :

Procédures mises en place au niveau du cabinet d'expertise et le cas échéant du réseau en matière de contrôle du respect des normes professionnelles et déontologiques⁸ :

Chiffre d'affaires ou d'honoraires global de l'entité :

Chiffre d'affaires ou d'honoraires de l'activité d'expertise immobilière (ou centrale) (*dernière année connue*) :

Type de rémunération pratiquée dans le cadre de la mission (*forfait, honoraire, vacation*) :

Rémunération de la présente mission d'expertise immobilière en proportion du chiffre d'affaires de l'activité d'expertise :

Autres missions réalisées pour l'organisme mandant :

Assurance de responsabilité civile professionnelle :

Date

Signature de l'expert ou du dirigeant responsable :

⁸ Rapport Barthes de Ruyter (COB 2000), Charte de l'expertise, normes TEGOVA

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004, les droits d'accès et de rectification des données personnelles peuvent être exercés auprès du Secrétariat Général de l'Acam – 61, rue Taitbout – 75436 Paris

FICHE III - A :
ENGAGEMENT DE L'EXPERT
EN VUE DES EXPERTISES IMMOBILIERES QUINQUENNALES

Cette fiche d'engagement est transmise par l'expert lorsque l'organisme propose de le mandater pour l'expertise d'un (ou plusieurs) biens immobilier(s) en vue de déterminer leur valeur de réalisation. Toute modification du contenu de cette fiche avant la fin de la mission d'expertise ou d'actualisation doit être portée sans délai à la connaissance de l'Autorité de contrôle.

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

*L'engagement concerne **l'ensemble des actifs** pour lesquels l'expert a été expressément mandaté pour réaliser les expertises quinquennales ou les actualisations s'il y a changement d'expert.*

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme⁹ qui propose de mandater l'expert :

N° d'immatriculation¹⁰ de cet organisme :

Je soussigné(e) :

Nom et prénoms :

Le cas échéant représentant le cabinet d'expertise :

Adresse :

Téléphone :

Télécopie :

Adresse électronique :

Agissant en qualité d'expert immobilier.

Pressenti en vue de la réalisation des expertises immobilières quinquennales pour l'organisme susvisé.

Je déclare avoir parfaitement connaissance des articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité, R 332-20-1 du code des assurances.

Je confirme avoir procédé aux diligences nécessaires pour apprécier si l'acceptation de la mission d'expertise immobilière envisagée ne me placerait pas en position d'affecter le respect des principes fondamentaux prévus par les normes professionnelles en vigueur, et notamment de nuire aux principes d'impartialité, d'indépendance, de prévention des conflits d'intérêts et de compétence nécessaires à l'exercice de ma mission.

(le cas échéant, préciser dans un courrier séparé les situations à risques identifiées et les éléments ayant conduit néanmoins l'expert à accepter la mission).

⁹ Rappel : Les organismes sont ceux auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances

¹⁰ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

En particulier, je confirme pour moi-même et (le cas échéant) pour la société au nom de laquelle j'exercerais la mission évoquée ci-dessus :

- Disposer d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières proposées par l'organisme ci-dessus mentionné
- Ne présenter tant à l'égard de l'organisme qui envisage ma désignation qu'à l'égard des biens soumis à mon expertise aucune situation ou lien financier, personnel ou professionnel qui puisse être de nature à compromettre mon indépendance ou susceptible d'être perçue comme de nature à mettre en cause le caractère impartial de ma mission d'expertise. Je confirme en outre m'être assuré que les membres de mon équipe n'ont pas, par rapport à l'organisme concerné, de liens personnels, financiers ou professionnels incompatibles avec la mission d'expertise
- Agir sous ma propre responsabilité.

Je m'engage à rédiger un rapport daté et signé, recensant tous les éléments techniques, juridiques, économiques qui concourent à la détermination de la valeur du bien, et à le conclure par l'énoncé d'un chiffre représentant la valeur de réalisation du bien explicitement appréciée à la date de fin d'exercice en cours.

Je m'engage en outre à assortir le rapport d'une fiche de résumé conclusif normalisée établie selon le cadre fourni par celui des modèles joints qui sera le mieux adapté au cas particulier de l'actif expertisé. Cette fiche sera annexée au rapport sans s'y substituer. La copie de cette fiche sera transmise à l'ACAM par l'organisme mandant.

Dans le cas où je serais appelé à certifier ultérieurement la valeur du bien présentement expertisé en valeur de réalisation à la date de fin d'exercice, je m'engage à procéder à cette actualisation sous ma seule responsabilité et en toute indépendance.

Je m'engage à faire connaître à l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles toute évolution susceptible de faire naître ou de révéler des situations de nature à remettre en cause le contenu de la présente déclaration durant ma mission.

Je m'engage à ne faire aucun usage commercial de mon acceptation par l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles pour l'évaluation de ces actifs.

Date

Signature de l'expert ou du dirigeant responsable :

FICHE III-B :
ENGAGEMENT DE L'EXPERT
EN VUE DES EXPERTISES CENTRALES

Cette fiche d'engagement est transmise par l'expert central lorsque l'organisme propose de le mandater pour l'expertise centrale de parts ou actions de sociétés immobilières (SI) ou foncières (SF) réalisée à partir des expertises des biens immobiliers inclus dans le patrimoine de la SI ou de la SF.

Toute modification du contenu de cette fiche avant la fin de la mission d'expertise ou d'actualisation doit être portée sans délai à la connaissance de l'Autorité de contrôle.

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

*L'engagement concerne **l'ensemble des actifs** pour lesquels l'expert a été expressément mandaté pour réaliser les expertises quinquennales et les actualisations entre deux expertises s'il n'y pas changement d'expert.*

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme¹¹ qui propose de mandater l'expert :

N° d'immatriculation¹² de cet organisme :

Je soussigné(e) :

Nom et prénoms :

Le cas échéant représentant le cabinet d'expertise :

Adresse :

Téléphone :

Télécopie :

Adresse électronique :

Agissant en qualité d'expert central ¹³

Pressenti en vue de la réalisation des évaluations de parts ou actions de la société¹⁴..... pour l'organisme susvisé.

Je déclare avoir parfaitement connaissance des articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité, R 332-20-1 du code des assurances.

Je confirme avoir procédé aux diligences nécessaires pour apprécier si l'acceptation de la mission d'expertise envisagée ne me placerait pas en position d'affecter le respect des principes fondamentaux prévus par les normes professionnelles en vigueur, et notamment de nuire aux principes d'impartialité, d'indépendance, de prévention des conflits d'intérêts et de compétence nécessaires à l'exercice de ma mission.

(le cas échéant, préciser dans un courrier séparé les situations à risques identifiées et les éléments ayant conduit néanmoins l'expert à accepter la mission).

¹¹ Rappel : Les organismes sont ceux auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances

¹² N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

¹³ Le terme d'expert central est utilisé dans le cas des évaluations de parts ou actions de société immobilière ou foncière

¹⁴ indiquer précisément le nom de la SI ou de la SF ainsi que son adresse

En particulier, je confirme pour moi-même et (le cas échéant) pour la société au nom de laquelle j'exercerais la mission évoquée ci-dessus :

- Disposer d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises proposées par l'organisme ci-dessus mentionné
- Ne présenter tant à l'égard de l'organisme qui envisage ma désignation qu'à l'égard des biens soumis à mon expertise, aucune situation ou lien financier, personnel ou professionnel qui puisse être de nature à compromettre mon indépendance ou susceptible d'être perçue comme de nature à mettre en cause le caractère impartial de ma mission d'expertise. Je confirme en outre m'être assuré que les membres de mon équipe n'ont pas, par rapport à l'organisme concerné, de liens personnels, financiers ou professionnels incompatibles avec la mission d'expertise.
- Agir sous ma propre responsabilité.

Je m'engage à rédiger un rapport¹⁵ daté et signé, recensant tous les éléments techniques, juridiques, économiques qui concourent à la détermination de la valeur du bien, et à le conclure par l'énoncé d'un chiffre représentant la valeur de réalisation du bien explicitement appréciée à la date de fin d'exercice en cours.

Je m'engage en outre à assortir le rapport d'une fiche de résumé conclusif normalisée établie selon le cadre fourni dans le cadre des expertises centrales. Cette fiche sera annexée au rapport sans s'y substituer. La copie de cette fiche sera transmise à l'ACAM par l'organisme mandant

Dans le cas où je serais appelé à certifier ultérieurement la valeur du bien présentement expertisé en valeur de réalisation à la date de fin d'exercice, je m'engage à procéder à cette actualisation sous ma seule responsabilité et en toute indépendance.

Je m'engage à faire connaître à l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles toute évolution susceptible de faire naître ou de révéler des situations de nature à remettre en cause le contenu de la présente déclaration durant ma mission.

Je m'engage à ne faire aucun usage commercial de mon acceptation par l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles pour l'évaluation de ces actifs.

Date

Signature de l'expert ou du dirigeant responsable :

¹⁵ l'expert chargé d'évaluer les parts ou actions de sociétés civiles immobilières ou foncières précise s'il est également chargé des expertises des actifs immobiliers ou fonciers. Dans le cas contraire il indique le nom des experts qui ont procédé à ces expertises.

FICHE III C:

ENGAGEMENT DE L'EXPERT

EN VUE DES ACTUALISATIONS DANS LE CAS DE CHANGEMENT D'EXPERT

Cette fiche d'engagement est transmise par l'expert lorsque l'organisme propose de le mandater pour l'actualisation d'un (ou plusieurs) bien(s) immobilier(s) précédemment expertisé(s) par un autre expert. Toute modification du contenu de cette fiche avant la fin de la mission d'expertise ou d'actualisation doit être portée sans délai à la connaissance de l'Autorité de contrôle.

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

*L'engagement concerne **l'ensemble des actifs** pour lesquels l'expert a été expressément mandaté pour réaliser les expertises quinquennales ou les actualisations s'il y a changement d'expert.*

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme¹⁶ qui propose de mandater l'expert :

N° d'immatriculation¹⁷ de cet organisme :

Je soussigné(e) :

Nom et prénoms :

Le cas échéant représentant le Cabinet d'expertise :

Adresse :

Téléphone :

Télécopie :

Adresse électronique :

Agissant en qualité d'expert immobilier *ou central*¹⁸

Pressenti en vue de la réalisation des actualisations visés à l'annexe I pour l'organisme susvisé.

Je déclare avoir parfaitement connaissance des articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité, R 332-20-1 du code des assurances.

Je confirme avoir procédé aux diligences nécessaires pour apprécier si l'acceptation de la mission d'expertise envisagée ne me placerait pas en position d'affecter le respect des principes fondamentaux prévus par les normes professionnelles en vigueur, et notamment de nuire aux principes d'impartialité, d'indépendance, de prévention des conflits d'intérêts et de compétence nécessaires à l'exercice de ma mission.

(le cas échéant, préciser dans un courrier séparé les situations à risques identifiées et les éléments ayant conduit néanmoins l'expert à accepter la mission).

¹⁶ Rappel : Les organismes sont ceux auxquels s'appliquent les articles R 931-10-42 du code de la sécurité sociale, R 212-54 du code de la mutualité et R 332-20-1 du code des assurances

¹⁷ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

¹⁸ Rayer la mention inutile. Le terme d'expert central est utilisé dans le cas des évaluations de parts ou actions de société immobilière ou foncière

En particulier, je confirme pour moi-même et (le cas échéant) pour la société au nom de laquelle j'exercerai la mission évoquée ci-dessus :

- Disposer d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des actualisations proposées par l'organisme ci-dessus mentionné
- Ne présenter tant à l'égard de l'organisme qui envisage ma désignation qu'à l'égard des biens soumis à mon expertise aucune situation ou lien financier, personnel ou professionnel qui puisse être de nature à compromettre mon indépendance ou susceptible d'être perçue comme de nature à mettre en cause le caractère impartial de ma mission d'expertise. Je confirme en outre m'être assuré que les membres de mon équipe n'ont pas, par rapport à l'organisme concerné, de liens personnels, financiers ou professionnels incompatibles avec la mission d'expertise.
- Agir sous ma propre responsabilité.

Je m'engage à actualiser en toute indépendance, la valeur de réalisation à la date de fin d'exercice en cours, de l'actif immobilier antérieurement expertisé sur la base du rapport d'expertise (*ou de la précédente actualisation*) certifiée en tenant compte de l'évolution physique et/ou économique ayant affecté le bien lui-même et la conjoncture générale depuis la date de valeur dudit rapport (*ou de la précédente actualisation*).

Je m'engage à fournir une fiche de résumé conclusif normalisée établie selon le cadre fourni par celui des modèles joints qui sera le mieux adapté au cas particulier de l'actif comportant notamment les paramètres d'évolution pris en compte. La copie de cette fiche sera transmise à l'ACAM par l'organisme mandant.

Je m'engage à faire connaître à l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles toute évolution susceptible de faire naître ou de révéler des situations de nature à remettre en cause le contenu de la présente déclaration durant ma mission.

Je m'engage à ne faire aucun usage commercial de mon acceptation par l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles pour l'évaluation de ces actifs.

Date

Signature de l'expert ou du dirigeant responsable :

FICHE IV
TABLEAU DE SUIVI DES EXPERTISES

VALEUR DE REALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS MISE A JOUR DE LA DERNIERE EXPERTISE QUINQUENNALE OU ACTUALISATION

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme :

N° d'immatriculation¹⁹ de cet organisme :

PATRIMOINE IMMOBILIER		SUIVI PROCEDURE ACCEPTATION		RESULTATS	
Désignation des actifs suivant le dernier état détaillé des placements (n-1) + Nouveaux biens en fin de liste	Codes	Nom de l'expert	Type de mission	Date de l'expertise ou actualisation	Valeur expertisée ou actualisée

NB : Joindre la liste des biens vendus dans l'année et le prix de vente hors droit (à l'exception de ceux déjà signalés cf. Fiche I)

Codes

N Nouveau bien, précédemment soumis à obligation d'expertise quinquennale
B Nouveau bien, autres cas
V Ventes en cours
 Actifs avec codes **V** : joindre une liste séparée avec le prix de vente hors droits

Type de mission

E Expertise quinquennale
A Actualisation

¹⁹ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

FICHE V-1 :

FICHE DE RESUME CONCLUSIF

- D'EXPERTISE QUINQUENNALE POUR LES IMMEUBLES BATIS
 D'ACTUALISATION
(Cocher la mention qui convient)

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme qui a sollicité l'expertise :

N° d'immatriculation²⁰ de cet organisme :

NOM DE L'EXPERT:

Identification de l'immeuble

- adresse complète (identique à celle des fiches I et IV) :
 - localisation plus précise si nécessaire:

quartier:

Description de l'immeuble

- immeuble possédé: en toute propriété: nue-propriété: usufruit:
 - quote-part de l'entreprise d'assurance:
 - construction sur terrain d'autrui:
 - date de construction:
 - matériaux des superstructures:
 - qualité de construction (entourer la mention utile): tb, b, ab, moyen
 Restructuré - date:
 - état d'entretien (entourer la mention utile) tb, b, ab, moyen
 Observations éventuelles: (servitudes etc.)

	SURFACES EN M ² UTILES ²¹			LOYER ANNUEL	
	LOUEES	VACANTES	TOTAL	EFFECTIF	THEORIQUE
- habitations					
loi de 48					
autres baux					
- bureaux					
- commerces					
- locaux professionnels					
- immeubles d'exploitation					
- autres (à préciser)					
parkings ²²					
- boxes					
- places couvertes					

Suite de la fiche V-1

²⁰ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

²¹ mentionner la surface totale occupée.

²² nombre de places pour les parkings. Les parkings affectés à l'exploitation sont dénombrés avec les places vacantes.

VALORISATION

	PAR COMPARAISON DIRECTE (valeurs du marché hors droits)		PAR CAPITALISATION DES REVENUS EFFECTIFS ET/OU THEORIQUES				
	valeurs de référence (au M2)		taux de capitalisation		valeur des locaux		valeur totale
	loué	vacant	effectif	théorique	loués	vacants	
-habitations: loi de 48							
autres baux							
-bureaux							
-commerce							
-local professionnel							
-immeubles d'exploitation							
- parkings: ²³ boxes places couvertes							
- autres à préciser							
TOTAL							

N.B.:ce tableau doit être rempli rubrique par rubrique.

Méthodes d'actualisation et paramètre utilisés :

CONCLUSION

VALEUR TOTALE DE REALISATION proposée par l'expert à la date de fin d'exercice....

Observations éventuelles formulées par l'expert sur la valeur proposée (servitudes, démolition envisagée,...):

Date du rapport:

signature de l'expert:

Qualité du signataire:

Date de la précédente expertise:

²³ valeur de référence à l'unité

FICHE V- 2

FICHE DE RESUME CONCLUSIF

- D'EXPERTISES QUINQUENNALES DE PARTS OU D' ACTIONS DE SOCIETES IMMOBILIERES OU FONCIERES**
 D'ACTUALISATION DE PARTS OU D' ACTIONS DE SOCIETES IMMOBILIERES OU FONCIERES
(Cocher la mention qui convient)

Cette fiche est établie par l'expert central, signataire du rapport de synthèse fixant la valeur de réalisation des actions ou parts de la société immobilière ou foncière détenues par l'entreprise d'assurance.

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme qui a sollicité l'expertise :

N° d'immatriculation²⁴ de cet organisme :

NOM DE L'EXPERT CENTRAL :

Nature et identification complète de la Société immobilière ou foncière :

Adresse complète (identique à celle des fiches I et IV) :

Nombre de parts détenues par l'entreprise d'assurance :

Quote-part représentative de la société : %

(I) EXPERTISE DES BIENS IMMEUBLES COMPRIS DANS LA SOCIETE IMMOBILIERE OU FONCIERE			
Identification du ou des biens immeubles détenus par la société immobilière ou foncière (adresse complète) ²⁵	Date de l'expertise	Nom de l'expert immobilier ou foncier	Valeur retenue par le ou les experts immobiliers

TOTAL : Evaluation en valeur de réalisation des 100 % du patrimoine immobilier de la S.I. ou S.F

(II) EXPERTISE DE LA VALEUR DES PARTS OU ACTIONS :

(A) : ANALYSE DU BILAN DE LA S.I. OU S.F. : autres éléments de l'actif et du passif de la S.I. ou S.F., d'où la "valeur à casser" compte tenu du résultat de (I).

(B) : ANALYSE JURIDIQUE ET ECONOMIQUE DE LA NEGOCIABILITE DU TITRE :

(Éléments susceptibles de justifier une décote, ou une surcote, de la valeur de réalisation potentielle par rapport à la "valeur à casser" : clauses des statuts, existence éventuelle d'un marché organisé de la part ou de l'action de la S.I., etc).

(III) CONCLUSIONS DE L'EXPERT CENTRAL (Valeur de réalisation à la date de fin d'exercice)

- VALEUR DE REALISATION DE 100 % DES PARTS OU ACTIONS DE LA S.I. :

- VALEUR DE REALISATION DE LA QUOTE-PART DETENUE PAR L'ENTREPRISE D'ASSURANCE :

Date du rapport d'expertise des parts :

Date d'une éventuelle précédente expertise :

Qualité du signataire:

Signature de l'expert central :

²⁴ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institution de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

²⁵ Chaque ligne correspond à une fiche d'expertise d'un immeuble de la société immobilière. Il sera donc joint à cette fiche autant de fiches établies selon le modèle conçu à cet effet (fiche V-1) qu'il y a eu d'immeubles à expertiser.

FICHE V - 3

FICHE DE RESUME CONCLUSIF

- D'EXPERTISE IMMOBILIERE pour les biens nécessitant par sa nature un mode d'expertise particulier
- D'ACTUALISATION pour les biens nécessitant par sa nature un mode d'expertise particulier
(Cocher la mention qui convient)
-

Campagne d'expertise de l'année 20..

Nom de l'organisme qui a sollicité l'expertise :

N° d'immatriculation²⁶ de cet organisme :

NOM DE L'EXPERT :

IDENTIFICATION DU BIEN

- Adresse complète (identique à celle des fiches I et IV) :
- Localisation plus précise si nécessaire :

DESCRIPTION DU BIEN

- Régime juridique : toute propriété : nue-propriété : usufruit: autre:
- quote-part détenue par l'entreprise d'assurance :
- Nature du bien :
- qualité et / ou niveau d'entretien : TB, B, AB, Moyen, Médiocre
- Observations éventuelles : (servitudes, etc)
- Superficie :
- Loyer éventuellement perçu ou valeur locative s'il existe un marché pour les biens de cette nature :

EVALUATION

- Méthodes d'évaluation (ou d'actualisation) utilisées pour ce type de bien et résultats :
- Méthode retenue, paramètres utilisés et résultats :

CONCLUSION

VALEUR TOTALE DE REALISATION proposée par l'expert à la date de fin d'exercice....

Observations éventuelles formulées par l'expert sur la valeur proposée : (servitudes,...)

Qualité du signataire :

Signature de l'expert:

Date du rapport d'expertise :

Date de la précédente expertise :

²⁶ N° attribué par l'ACAM pour les entreprises d'assurance et institutions de prévoyance et N° RNM pour les mutuelles relevant du code de la mutualité

CODE DE LA SECURITE SOCIALE	CODE DE LA MUTUALITE	CODE DES ASSURANCES
<p>Article R 931-10-42 En vigueur Modifié par Décret n°98-219 du 27 mars 1998 art. 2 II (JORF 28 mars 1998).</p> <p>Les valeurs énumérées à l'article R. 931-10-21 et les autres placements financiers et immobiliers font l'objet, aux fins notamment d'effectuer le calcul prévu au premier alinéa du I de l'article R. 931-11-9, d'une évaluation sur la base de leur valeur de réalisation, dans les conditions ci-après :</p> <p>a) Les valeurs mobilières cotées et les titres cotés de toute nature sont retenus pour le dernier cours coté au jour de l'inventaire ;</p> <p>b) Les titres non cotés sont retenus pour leur valeur vénale correspondant au prix qui en serait obtenu dans des conditions normales de marché et en fonction de leur utilité pour l'institution ou l'union ;</p> <p>c) Les actions de sociétés d'investissement à capital variable et les parts de fonds communs de placement sont retenues pour le dernier prix de rachat publié au jour de l'inventaire ;</p> <p>d) La valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'O.C.D.E. est déterminée sur la base d'une expertise quinquennale effectuée par un expert accepté par l'autorité de contrôle instituée à l'article L. 951-1. Entre deux expertises, la valeur fait l'objet d'une estimation annuelle, certifiée par un expert accepté par cette autorité ;</p> <p>e) Les autres placements sont retenus pour leur valeur comptable déterminée comme il est prévu aux articles R. 931-10-40 et R. 931-10-41, sauf dans le cas où une autre valeur résulte soit d'une expertise effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 931-10-44, soit d'un accord entre l'autorité de contrôle et l'institution ou l'union.</p> <p>Pour les titres inscrits en comptabilité hors coupon couru en application des articles R. 931-10-40 et R. 931-10-41, il y a lieu de déduire de l'évaluation prévue au présent article les intérêts courus depuis la dernière échéance jusqu'à la date de l'inventaire.</p>	<p>Article R 212-54 En vigueur Créé par Décret n°2002-720 du 2 mai 2002 art. 1, art. 6 (JORF 4 mai 2002).</p> <p>Les valeurs énumérées à l'article R. 212-31 et les autres placements financiers et immobiliers font l'objet, aux fins notamment d'effectuer le calcul prévu au premier alinéa de l'article L. 212-6, d'une évaluation sur la base de leur valeur de réalisation, dans les conditions ci-après :</p> <p>a) Les valeurs mobilières cotées et les titres cotés de toute nature sont retenus pour le dernier cours coté au jour de l'inventaire ;</p> <p>b) Les titres non cotés sont retenus pour leur valeur vénale correspondant au prix qui en serait obtenu dans des conditions normales de marché et en fonction de leur utilité pour la mutuelle ou l'union ;</p> <p>c) Les actions de sociétés d'investissement à capital variable et les parts de fonds communs de placement sont retenues pour le dernier prix de rachat publié au jour de l'inventaire ;</p> <p>d) La valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'organisation de coopération et de développement économique est déterminée sur la base d'une expertise quinquennale effectuée par un expert accepté par l'autorité de contrôle mentionnée à l'article L. 510-1. Entre deux expertises, la valeur fait l'objet d'une estimation annuelle, certifiée par un expert accepté par cette l'autorité</p> <p>e) Les autres placements sont retenus pour leur valeur comptable déterminée comme il est prévu aux articles R. 212-52 et R. 212-53 ci-dessus, sauf dans le cas où une autre valeur résulte soit d'une expertise effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 212-56, soit d'un accord entre l'autorité de contrôle mentionnée à l'article L.510-1et la mutuelle ou l'union.</p> <p>Pour les titres inscrits en comptabilité hors coupon couru en application des articles R. 212-52 et R. 212-53, il y a lieu de déduire de l'évaluation prévue au présent article les prorata d'intérêt courus depuis la dernière échéance jusqu'à la date de l'inventaire.</p>	<p>Article R 332-20-1 En vigueur Créé par Décret n°94-481 du 8 juin 1994 art. 3 I (JORF 11 juin 1994 en vigueur le 1er janvier 1995).</p> <p>Les valeurs énumérées à l'article R. 332-2 et les autres placements financiers et immobiliers font l'objet, aux fins notamment d'effectuer le calcul prévu au premier alinéa de l'article R. 344-1, d'une évaluation sur la base de leur valeur de réalisation, dans les conditions ci-après :</p> <p>a) les valeurs mobilières cotées et les titres cotés de toute nature sont retenus pour le dernier cours coté au jour de l'inventaire ;</p> <p>b) Les titres non cotés sont retenus pour leur valeur vénale correspondant au prix qui en serait obtenu dans des conditions normales de marché et en fonction de leur utilité pour l'entreprise ;</p> <p>c) Les actions de sociétés d'investissement à capital variable et les parts de fonds communs de placement sont retenues pour le dernier prix de rachat publié au jour de l'inventaire ;</p> <p>d) La valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'organisation de coopération et de développement économiques est déterminée sur la base d'une expertise quinquennale effectuée par un expert accepté par l'autorité de contrôle des assurances. Entre deux expertises, la valeur fait l'objet d'une estimation annuelle, certifiée par un expert accepté par l'autorité de contrôle des assurances ;</p> <p>e) Les autres placements sont retenus pour leur valeur comptable déterminée comme il est prévu aux articles R. 332-19 et R. 332-20 ci-dessus, sauf dans le cas où une autre valeur résulte soit d'une expertise effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 332-23, soit d'un accord entre l'autorité de contrôle des assurances et l'entreprise.</p> <p>Pour les titres inscrits en comptabilité hors coupon couru en application des articles R. 332-19 et R. 332-20, il y a lieu de déduire de l'évaluation prévue au présent article les prorata d'intérêt courus depuis la dernière échéance jusqu'à la date de l'inventaire.</p>