

Expertise immobiliere

Post#233; par:

Publiée le : 10/08/2009 12:13:39

[1 - L'expertise immobilière : qu'est-ce que c'est ?](#) [2 - Une expertise : Pourquoi ? Quand ?](#) [3 - Pourquoi faire appel à un expert ?](#) [4 - Les méthodes de travail de l'expert](#) [5 - Les méthodes d'évaluations](#)

Pourquoi et quand faire appel à un expert ?

L'immobilier est un domaine en activité constante. Le marché ne se limite pas à un simple transfert de biens. La diversité des textes réglementaires, la complexité de la fiscalité conduisent les particuliers et les professionnels à recourir aux services d'un expert. L'évolution récente des textes législatifs et réglementaires concernant les nuisances, la présence d'amiante, de plomb, de termites peut entraîner l'expert à effectuer des recherches complémentaires, suivant le type et la situation géographique de l'immeuble.

Quand faire appel à un expert ?

Dans le domaine amiable, les recours à un expert sont nombreux :

- Gestion patrimoniale par des particuliers
- Achat, vente, échange d'immeuble,
- Partage successoral, donation-partage,
- Sortie de communauté, d'indivision,
- Attribution préférentielle prévue par la loi (logement principal du conjoint survivant ou divorcé, propriété agricole de l'héritier exploitant)
- Déclarations fiscales
- Déclaration de succession,
- Déclaration pour l'impôt de solidarité sur la fortune
- Dans l'environnement des baux commerciaux
- Fixation du loyer de renouvellement,
- Fixation de l'indemnité d'éviction
- Dans la vie sociale de l'entreprise
- Fusions, apports, cessions, achats,
- Etablissement des bilans

Obligations particulières des sociétés d'assurance : depuis le décret du 5 novembre 1990 modifiant les dispositions du Code des assurances, obligation d'expertise quinquennale et d'actualisation annuelle pour tous les immeubles et parts ou actions : c'est la valeur de réalisation que doit déterminer l'expert.

Obligations particulière des Sociétés Civiles de Placement Immobiliers (SCPI) : le décret d'application de la loi du 31 décembre 1970 modifiée par la loi du 4 janvier 1993 a introduit l'obligation de faire expertiser les immeubles qui composent leur patrimoine par un expert indépendant.

- Expertise pour prêt
- Appréciation des garanties bancaires,
- Détermination de la mise à prix, soutien d'enchères en cas de vente sur saisie,
- Détermination des provisions comptables.