



Choisir un Expert membre de la C.N.E.I, c'est choisir un Expert :

- **Indépendant**
- **Compétant et Professionnel**
- **Sérieux et Rigoureux**
- **Loyal et Impartial**
- **Respectueux de « La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière »**
- **Assuré en responsabilité civile professionnelle**

1. PRESENTATION DE LA C.N.E.I.

La Compagnie Nationale des Experts Immobiliers, C.N.E.I, a été créée le 19 Juin 1958. Bientôt 60 ans C'est le plus ancien regroupement d'Experts Indépendants ou Judiciaires spécialisés dans les domaines de l'immobilier et de la construction.

Association Loi 1901, la C.N.E.I regroupe aujourd'hui plus de 200 Experts Indépendants répartis sur l'ensemble du territoire national, DOM-TOM y compris.

A la différence d'autres Compagnies, la C.N.E.I regroupe des techniciens de plusieurs disciplines, évaluation, technique du bâtiment ou diagnostiques immobiliers, ce qui lui confère un caractère atypique dans le paysage de l'expertise immobilière.

Cette complémentarité est un formidable atout pour ses membres qui peuvent ainsi profiter de l'expérience des autres et avoir une vision plus globale du bien à expertiser.

C'est une véritable valeur ajoutée qui profite à tous et permet d'enrichir chacun.

Ainsi se côtoient des évaluateurs, des architectes, des diagnostiqueurs, des géomètres, des maîtres d'œuvre, des ingénieurs techniciens du bâtiment ou des agents immobiliers, capables de collaborer ensemble sur un même dossier pour satisfaire les demandes les plus globales qui puissent leur être faites.

La C.N.E.I est également atypique de par l'âge de ses membres ; le plus jeune est âgé de 23 ans et l'aîné de plus de 80 ans, démontrant ainsi une grande tolérance mais également un souci de transmission. La jeunesse et la vieillesse ne sont pas un handicap mais une richesse.

Il n'y a pas d'âge pour bien faire, partager et apprendre.

2. ROLE DES EXPERTS ET DEONTOLOGIE

Le rôle des Experts est essentiellement d'apporter un concours technique, dans sa spécialité, d'assister son mandant dans la défense de ses intérêts légitimes.

Les Experts membres de la C.N.E.I sont indépendants et pour la plupart exercent dans leur propre cabinet ou dans des structures à taille humaine, ce qui leur permet une réactivité et une adaptabilité importante.

Nombre d'entre eux, sont inscrits sur les listes des Cours d'Appel Civiles ou Administratives, agréés par divers organismes Publics, bancaires ou privées, certains enseignent dans des Universités ou des Organismes professionnels.

La C.N.E.I attache une grande importance aux valeurs d'honnêteté, d'indépendance, de loyauté et d'impartialité et le Code de Déontologie inspiré de celui de *La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* est un gage de respect des engagements, de qualité du travail, de sérieux, tant vis-à-vis des mandataires que des confrères.

Ces règles élémentaires sont intangibles et font l'objet d'une attention soutenue.

3. FORMATION CONTINUE

Depuis sa création, une des préoccupations majeures de la C.N.E.I, a été de veiller à la compétence de ses membres, notamment en leur permettant de suivre des formations spécifiques.

Depuis le 11 Février 2002 la C.N.E.I est reconnu « *Organisme de formation* » par le Ministère du Travail, ce qui permet d'organiser des sessions de formations adaptées aux besoins et à l'évolution de la réglementation avec une très grande réactivité, au plus proche du cœur de métier.

L'évolution des textes règlementaires, des Normes ou simplement des pratiques fiscales ou bancaires imposent une mise à jour permanente des connaissances qui sont souvent communes à plusieurs spécialités connexes que seules des formations spécifiques peuvent traiter.

La diversité des spécialistes que regroupe la C.N.E.I couplée à la souplesse de « *l'organisme de formation* » permet une synergie pour compléter le cursus de base des plus jeunes Experts, et pour les plus anciens de maintenir et actualiser leurs connaissances.

La transmission intergénérationnelle et inter-spécialité développée lors de journées d'échange régionales permet une réelle synergie opérationnelle.

4. DEFENSE DE LA PROFESSION – CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

La C.N.E.I a toujours été impliquée dans la défense, l'évolution et le développement de l'Expertise Immobilière en général.

Dès le 7 Décembre 1990, avec les principales organisations représentatives d'Experts immobiliers français, la C.N.E.I signait la première *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*

Ce texte énonçait les principes généraux que les membres des organisations signataires s'engageaient à respecter dans le cadre de leurs activités expertales.

Depuis cette époque, la C.N.E.I a toujours été présente au sein de ce Comité devenu récemment Association et a participé activement à la rédaction des diverses éditions.

Le texte initial a été actualisé et complété à plusieurs reprises ;

- En 1998, la seconde édition intègre le guide méthodologique relatif à l'évaluation des actifs immobiliers qui étaient paru en 1993.
- En 2006, la troisième édition était encore nettement plus étoffée.
- En 2012, la quatrième édition est plus complète et plus explicative que la version 2006.

Depuis la création de cette Charte, l'exercice et le contexte des évaluations immobilières a profondément été impacté par l'actualité immobilière, tant sur le plan législatif ou réglementaire, que sur l'évolution des marchés ou sur la prise en compte des questions environnementales,

Aujourd'hui, *La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* constitue le standard de base en matière d'évaluation immobilière en France mais elle prend également en compte les évolutions des normes internationales IVS (International Valuation Standards) ou les nouvelles éditions du Red Book de la RICS en 2012 ou des Européen Valuation Standards de TEGoVA,

La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière version 2012 est un outil modernisé, plus complet, plus détaillé et surtout harmonisé, sur les critères de base, avec les définitions sur le plan européen ou international.

La C.N.E.I veille à ce que chacun de ses Experts respecte cette nouvelle Charte qui constitue un élément de référence indispensable tant pour les évaluateurs immobiliers que pour leurs mandants et pour toute personne appelée à lire ou utiliser des évaluations immobilières.





5. ADHESION A TEGOVA

Depuis toujours, la C.N.E.I a œuvré pour regrouper des compétences ou créer des dynamiques autour de projets ayant pour but de structurer ou de faire reconnaître la profession d'Expert Immobilier que ce soit au travers de proposition législative ou que ce soit par le biais d'organismes reconnus.

C'est dans cet esprit que la C.N.E.I a rejoint TEGoVA dont le Président de l'époque, Monsieur Denis FRANCOIS accompagné de son prédécesseur Monsieur Philippe MALAQUIN avaient honoré de leur présence notre Congrès de Strasbourg en 2002.

Par la suite, le mode de cotisation auprès de TEGoVA ayant été modifié, nombre de Confrères ne souhaitant plus payer une double cotisation, la C.N.E.I avait décidé de ne plus être membre sans pour cela ne plus adhérer à l'esprit de reconnaissance qui animait TEGoVA.

Bien au contraire, car au travers de *La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*, des liens et des convergences de vues ont perduré, à tel point qu'aujourd'hui de nombreux Experts C.N.E.I souhaitant être accrédités par TEGoVA, la C.N.E.I a entrepris les formalités d'adhésion pour retrouver une place qu'elle n'aurait peut-être pas dû quitter.

6. AGREMENT R.I.C.S - ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Dans le même esprit que pour TEGoVA, la C.N.E.I a depuis de longs mois entrepris un rapprochement avec la R.I.C.S afin de promouvoir la qualité et les compétences de ses Experts.

Après de multiples échanges, rencontres et autres congrès, la valeur des Experts C.N.E.I a été appréciée et reconnue, ce qui devrait permettre la conclusion d'un accord de partenariat unique en son genre dans les tous prochains mois.

Rien n'étant encore officiellement signé, mais les engagements étant forts, vous comprendrez que nous n'en faisons pas plus état.

7. ASSURANCE PROFESSIONNELLE

Chaque Expert de la C.N.E.I doit fournir annuellement une attestation d'assurance couvrant les risques professionnels liés à son activité expertale.

Afin d'homogénéiser les garanties et d'obtenir les meilleures prestations, la C.N.E.I a depuis plusieurs années, négocié un contrat de groupe auprès d'un courtier.

Toutefois en aucun cas la C.N.E.I ne peut se substituer à l'un de ses membres en cas de litige.

8. ADMISSIONS – CANDIDATURES

Comme dans la plupart des regroupements de professionnels, le candidat doit satisfaire à un certain nombre d'obligations dont certaines sont directement issues de *La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière* notamment en matière de diplôme et d'expérience.

Le candidat constitue un dossier composé en particulier de son CV, de ses diplômes, de plusieurs rapports, qui est instruit par une Commission d'Admission constituée de confrères spécialisés dans le domaine.

Deux Parrainages d'Experts déjà membres de la Compagnie sont également demandés.

Après enquête et examen du dossier le candidat est soit admis en tant que « Titulaire » si tous les



LES DOMAINES D'INTERVENTIONS DES EXPERTS CNEI :

Evaluations

Valeurs vénales et locatives
Valeurs agricoles, foncières et forestières
Valeurs de garanties bancaires, Prêts Hypothécaires
Immeubles, Propriétés, terrains, Copropriétés
Impôts sur la fortune
Commerces, entreprises
Expropriations, successions

➤ **Technique du Bâtiment**

Aménagement foncier, Urbanisme
Audits techniques (SRU)
Coordination sécurité chantiers
Etats des lieux
Défense des Assurés
Malfaçons, fissures, sécheresse
Assistance technique procédure Judiciaire

➤ **Diagnostics Immobiliers**

Tous les diagnostics règlementaires
Loi Carrez, Amiante, Plomb, Termites, Sécurité Gaz et Electricité, Légionelles, DPE

