

Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

Instruction n° 2014-I-07 relative à la procédure d'acceptation des experts dans le cadre de l'évaluation de la valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non cotées

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution,

Vu le Code monétaire et financier, notamment ses articles L. 612-1, L. 612-2 ;

Vu le Code de la sécurité sociale, notamment son article R. 931-10-42 ;

Vu le Code de la mutualité, notamment son article R. 212-54 ;

Vu le Code des assurances, notamment son article R. 332-20-1 ;

Vu l'avis de la commission consultative Affaires prudentielles en date du 19 juin 2014 ;

Décide :

Article 1^{er} – La présente instruction est applicable aux organismes d'assurance soumis au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) pour l'évaluation des valeurs de réalisation des immeubles et des parts ou actions de sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un État membre de l'OCDE, dans les conditions prévues aux articles R. 931-10-42-d du Code de la sécurité sociale, R. 212-54-d du Code de la mutualité et R. 332-20-1-d du Code des assurances.

Article 2 – Les organismes d'assurance ci-dessus visés doivent, pour la clôture des comptes annuels, avoir procédé à l'expertise quinquennale ou à l'actualisation des valeurs entre deux expertises, des actifs immobiliers¹ visés à l'article 1 situés en France ou à l'étranger. L'expertise quinquennale concerne les biens expertisés cinq ans auparavant ou ceux entrés dans le patrimoine de l'organisme et n'ayant pas encore fait l'objet d'une expertise quinquennale. L'actualisation de la valeur de réalisation, aussi appelée actualisation intermédiaire, est réalisée entre deux échéances d'expertise.

Article 3 – L'expert en évaluation immobilière est celui chargé de l'évaluation de la valeur des immeubles. L'expert en évaluation de la valeur comptable de la société immobilière ou foncière, aussi appelé expert central, est celui chargé de l'évaluation de la valeur des parts ou actions de la société concernée.

1. Aussi désignés sous le terme de « biens ».

Article 4 – Les experts² visés à l'article 3, proposés en vue de leur acceptation par l'ACPR, disposent des compétences techniques et des moyens suffisants pour l'évaluation des biens pour lesquels ils seront missionnés. Les experts doivent être indépendants tant à l'égard de l'organisme d'assurance qui souhaite les missionner que des biens à expertiser. Les experts adhèrent aux normes professionnelles et appliquent les principes déontologiques en vigueur. Les experts ne peuvent réaliser deux expertises consécutives d'un même bien.

Article 5 – Les organismes d'assurance proposent à l'acceptation de l'ACPR les experts en évaluation immobilière et les experts centraux préalablement à l'engagement de la mission de l'expert. L'acceptation ne vaut que pour la mission d'expertise quinquennale présentée, suivie des actualisations intermédiaires qui lui sont liées.

L'expert central est chargé de vérifier la réalisation des évaluations des sous-jacents par des experts dans des conditions équivalentes à celles exigées dans la présente instruction.

Dans le cas de sociétés immobilières ou foncières dont les parts ou actions sont détenues par plusieurs organismes d'assurance, l'organisme d'assurance qui détient majoritairement³ ces parts est généralement le chef de file proposant l'expert central à l'acceptation de l'ACPR.

Article 6 – Les organismes ont toute latitude dans le choix des experts répondant aux exigences visées à l'article 4. Lorsqu'un organisme d'assurance envisage de soumettre à l'ACPR la désignation d'un ou plusieurs experts, il transmet au Secrétariat général de l'ACPR, pour chaque expert pressenti, une demande d'acceptation.

Article 7 – Le dossier de demande d'acceptation comprend un état déclaratif et la liste des actifs immobiliers (fiche 1), accompagnés, suivant la mission, des fiches suivantes dûment complétées par chaque expert signataire pressenti, que ce soit en qualité de personne physique ou au nom d'une société d'expertise :

- la fiche 2, présentation de l'expert en évaluation immobilière ou foncière ;
- et/ou la fiche 3, présentation de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière ;
- la fiche 4, engagement de l'expert en évaluation immobilière ou foncière ;
- et/ou la fiche 5, engagement de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière.

Article 8 – Lorsque au cours d'un cycle quinquennal d'expertise et d'actualisations intermédiaires, un changement d'expert est envisagé, l'organisme d'assurance transmet une demande d'acceptation d'un nouvel expert au Secrétariat général de l'ACPR.

Article 9 – Les demandes d'acceptation d'expert prévues aux articles 6, 7 et 8 doivent parvenir au Secrétariat général de l'ACPR au cours de l'exercice comptable concerné. Ces demandes doivent être transmises au plus tard deux mois avant l'engagement de la mission de l'expert. Cet engagement doit intervenir dans un délai raisonnable et suffisant permettant à l'expert de produire l'évaluation de la valeur du bien à date d'inventaire.

Article 10 – L'acceptation de l'expert par l'ACPR est réputée accordée dans un délai de deux mois à réception du dossier complet comportant l'état déclaratif, la fiche 1 et les fiches 2 ou 3, 4 ou 5 suivant missions.

2. Les fonctions d'expert immobilier et d'expert central peuvent être cumulées pour autant que l'expert réponde aux deux catégories de compétence et qu'il ait rempli les dossiers correspondants.

3. Celui qui détient le plus de parts.

Article 11 – Les évaluations réalisées par un expert qui n'aurait pas été accepté dans les conditions de la présente instruction sont réputées être non conformes aux dispositions des articles R. 931-10-42-d du Code de la sécurité sociale, R. 212-54-d du Code de la mutualité et R. 332-20-1-d du Code des assurances.

Article 12 – Lorsqu'un organisme d'assurance a connaissance d'un élément susceptible de modifier les conditions d'exercice de l'expert, il en informe par courrier le Secrétariat général de l'ACPR dans les meilleurs délais.

Article 13 – L'état déclaratif prévu à l'article 7 doit être signé par le dirigeant de l'organisme d'assurance, notamment au sens des articles L. 321-10 du Code des assurances, L. 211-8 du Code de la mutualité et L. 931-5 du Code de la sécurité sociale.

Article 14 – Les dossiers de demandes d'acceptation des experts ainsi que le tableau des ventes de l'exercice présenté en annexe II sont envoyés à l'adresse suivante :

Secrétariat général de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution
DAAR – 66-2789
61, rue Taitbout
75436 Paris Cedex 09

Article 15 – La note d'information du 8 juin 2006 de l'Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles, relative aux modalités d'acceptation d'experts immobiliers en vue de l'inventaire annuel, est abrogée.

Article 16 – La présente instruction entre en vigueur à la date de sa publication.

- Annexe I : état déclaratif et fiches
 - Fiche 1 : liste des actifs immobiliers
 - Fiche 2 : présentation de l'expert en évaluation immobilière ou foncière
 - Fiche 3 : présentation de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière
 - Fiche 4 : engagement de l'expert en évaluation immobilière ou foncière
 - Fiche 5 : engagement de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière
- Annexe II : tableau des ventes
- Annexe III : réglementation en vigueur : article R. 931-10-42 du Code de la sécurité sociale ; article R. 212-54 du Code de la mutualité ; article R. 332-20-1 du Code des assurances

Paris, le 10 juillet 2014

Le Président de l'Autorité
de contrôle prudentiel et de résolution,

[Robert OPHÈLE]