



INFORMATION RELATIVE A NOTRE ACTIVITE DE CABINET D'EXPERTISES IMMOBILIERES

Présentation de notre cabinet

Cabinet d'expertises en évaluation des valeurs immobilières et en diagnostics techniques, membre de la Fédération nationale des experts de la construction et de l'immobilier, nous sommes engagés à appliquer la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

RCS Montpellier n°523 352 540 RCP HISCOX n° HA RCP 0086799

Hervé GALEOTTI

Expert immobilier diplômé de l'ICH

Membre de la FNECI n°485 et diagnostiqueur certifié par Bureau VERITAS certification n°2151131

Spécialiste des particuliers, professionnels et entreprises dans le domaine de l'évaluation et du diagnostic.

Dans le cadre de notre activité, notre cabinet n'est soumis à aucune obligation contractuelle de collaboration exclusive avec une ou plusieurs entreprises. Nous exerçons en totale indépendance vis-à-vis de nos partenaires et nos choix s'expriment exclusivement par la meilleure représentation des intérêts de nos clients. Vous nous avez contactés afin de réaliser une mission d'expertise, les informations qui vous concernent sont soumises aux règles de confidentialité les plus strictes.

EVALUATION IMMOBILIERE

Dans le cadre d'un divorce, une succession, une indivision, une cession de parts de SCI, une adjudication, un nantissement, une déclaration d'impôt sur la fortune (calcul de l'assiette selon la nature de l'occupation) ou un projet de vente, il est fréquemment nécessaire d'évaluer le bien : la valeur de marché.

Dans le cadre d'un sinistre et selon les cas, il est souvent recommandé de déterminer la valeur dite de remplacement.

Pour ce faire, nous adressons au client un devis et un ordre de mission qui définissent le cadre de notre intervention. Nous collectons les titres de propriété, les documents de copropriété et l'ensemble des documents d'urbanisme. Suite à l'appréciation de la situation du bien et à l'audit de l'état technique du bien, nous appliquons l'une des trois méthodes reconnues par l'ensemble de la profession pour les particuliers:

Les méthodes par comparaison directe (généralement un appartement, une villa ou un pavillon)

Les méthodes par capitalisation (immeuble de rapport)

Les méthodes par le cout de remplacement (Maison individuelle ou rurale)

L'expert ne fournit pas d'estimation à l'issue de la visite mais réalise à posteriori une étude qui fera enfin l'objet de la remise d'un dossier d'expertise.

EVALUATION IMMOBILIERE POUR LES ENTREPRISES

L'entreprise qui dispose d'un immeuble affecté à son exploitation, choisi de l'inscrire dans sa comptabilité en tant qu'immobilisation (classe 2 du PCG ou relevé d'immobilisation pour les BNC).

Dans ce cadre, une réévaluation peut être nécessaire.

L'expert déterminera la valeur selon la méthode dite professionnelle dérivée de la méthode par le revenu. L'évaluation initiale à son coût relève des services comptable de l'entreprise. L'expert en évaluation interviendra à l'évaluation ultérieure selon le modèle comptable choisi par l'entreprise, le modèle de la juste valeur ou le modèle des coûts (qui n'exclut pas la fourniture de la juste valeur en annexe comptable).

Par ailleurs, nous pratiquons des évaluations préalables aux cessions d'immeubles supportant des baux commerciaux. Enfin, nous faisons l'évaluation de la valeur des droits au bail lors des cessions de baux avec fond.

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE POUR LES ENTREPRISES

Notre expert est également en mesure d'effectuer les diagnostics dans le cadre de la santé et la sécurité du travail pour les personnels exposés aux risques de poussières d'amiantes.

Le chef d'établissement, après avoir mené l'évaluation des risques notamment par l'intervention d'un expert diagnostiqueur, informe systématiquement tout salarié et son médecin du travail, avant chaque intervention, sur le risque et les mesures mises en place dès lors que des travaux sont susceptibles de conduire à une exposition à l'amiante.

Dans ce cadre, nous établissons un dossier technique sur l'ensemble des bâtiments puis nous mettons en œuvre les mesures d'empoussièremment à l'aide d'analyseurs pris auprès d'organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral européen, établi dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (article R. 4412-106 du Code du travail et arrêté du 4 mai 2007 publié au JO du 16 mai 2007).



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Vendeur, syndic ou bailleur : à chacun ses diagnostics obligatoires

En fonction de votre statut, voici les diagnostics que vous devez faire réaliser en règle générale. Toutefois, selon l'âge des installations et du bien immobilier, certains diagnostics ne sont pas nécessaires. (Voir le second tableau)

	Vendeur	Responsable de copropriété	Bailleur
Surface habitable	X		X
Etat termites et parasites	X	X	
Etat amiante	X	X	
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	X	X	X
Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)	X		X
Diagnostic d'installation au gaz naturel	X		
Diagnostic de performance électrique	X		
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	X		X

Construction	Avant 1949	1949 – 1995	1996 – 1997	Après 1997	Gaz > 15ans	Mesurage	Etat des risques
VENTE Appartement & Villa	Amiante, Plomb, DPE, Electricité Termites.	Amiante, DPE, Electricité Termites.	Amiante, DPE Termites	DPE Termites	Diagnostic supplémentaire gaz	Carrez pour copropriété →SHAB pour autres	Communes concernées par arrêté préfectoral
Location	Plomb, DPE,	DPE	DPE	DPE		obligatoire	obligatoire

En cas d'absence de diagnostics

En fonction de l'importance des certificats, le vendeur, le responsable de copropriété ou le bailleur ayant omis de les fournir encourent des sanctions pouvant aller de simples réparations à des condamnations pénales.

Nos moyens :

Notre bureau d'expertises utilise le logiciel de synthèse de rapport LICIEL certifié par le bureau VERITAS certification. Nos appareils de mesure conforme CE-EN61326-1 sont aux normes ISO9001 en matière de processus de calibration et d'étalonnage.

SPECIALISTE EN EVALUATIONS IMMOBILIERES & DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PARTENAIRES DE VOS PROJETS

ETUDES – CONSEILS – DEVIS - ACCOMPAGNEMENT
