



CHARTE GENERALE DE L'EXPERT

Edition 2017

A l'initiative Du Syndicat National des Expert Immobiliers S.N.E.I.
Et de
la Société Nationale des Ingénieurs Professionnels de France SNIPF

---==oOo==---

Préambule

Les signataires proclament leur attachement aux droits et obligations tels que définis et déterminés dans la norme NF X50-110 relative à l'expertise. Les signataires, outre le contenu des présentes, reconnaissent l'application de plein droit de la dite norme tant pour le présent que pour l'avenir.

La présente charte a pour objet de définir, dans un acte signé par les parties qui s'engagent à en respecter, scrupuleusement, l'ensemble des règles fondamentales qui régissent de façon formelle l'activité d'expertise, les requis minimum nécessaires à faire valoir le titre d'Expert, ses modes d'exercice, ses relations vis-à-vis de ses mandants, ses relations vis-à-vis de ses consœurs et confrères, ainsi que ses obligations professionnelles.

La présente charte s'appuie sur la seule norme Française en vigueur au jour de sa rédaction, norme NF X50-110.

Cette charte est complémentaire à tous les textes, administratifs, réglementaires ou législatifs en vigueur et se conformera, de façon permanente, à toute évolution de ces derniers.

Cette charte décrit les principes de DEONTOLOGIE et D'ETHIQUE communs à tous les experts, quelque soit leur discipline et leur mode d'exercice, ces principes devant être considérés par tous comme preuve de sérieux et comme profession de foi.

La présente n'a pas pour objectif de traiter du chapitre des compétences, ce point étant formulé dans les annexes de référentiel de compétence de chaque discipline, intimement liés aux présentes.

L'adhésion à cette charte doit être reconnue comme qualité représentative d'une fonction, où chacun excelle dans son domaine de compétence.

La terminologie et les définitions sont intimement liées à la norme susvisée.

Une expertise est fréquemment nécessaire, afin d'obtenir un avis éclairé, par des analyses argumentées, après des constatations et des recherches, conduites avec compétence, par un ou plusieurs experts.

Cette charte s'adresse à des experts officiant dans des domaines d'expertises non réglementés.

Cette expertise doit être conduite par un ou plusieurs experts reconnus pour leur probité, leur indépendance et leur compétence, éléments dont dépend toute la valeur de l'expertise.

Au sens du droit Européen, l'expert est indépendant, et ne peut avoir de liens capitalistiques ou juridiques pouvant entraver sa mission. Il évite et s'interdit, au sens général, d'être en conflit d'intérêt.

SOMMAIRE

- Chapitre 1 : Objet de la charte générale de l'expert. page 4
- Chapitre 2 : Les requis minimum du titre d'expert. page 4
- Chapitre 3 : Modes d'exercice de la fonction d'expert. page 5
- Chapitre 4 : La mission d'expert page 5
- Chapitre 5 : Ses relations avec ses mandants. page 6
- Chapitre 6 : Ses relations avec ses consœurs et confrères. page 7
- Chapitre 7 : Comportement de l'expert. page 7
- Chapitre 8 : Vocabulaire commun. page 8

Chapitre 1.

Objet de la charte Générale de l'expert :

Quelque soit la discipline dans laquelle s'exerce une expertise, la présente charte résume les obligations communes à tous les experts, autant vis-à-vis des tiers que de leurs consœurs ou confrères, dans le respect des législations en vigueur, dont la seule norme Française est la NF X 50.110.

Par la reconnaissance de leurs compétences, en respect de la déontologie qu'ils s'engagent à respecter, avec sérieux, avec dignité, en respect de l'éthique professionnelle dont ils font preuve, en toute impartialité, le rôle des experts contribue à l'évolution des besoins économiques, sociaux et judiciaires de notre société.

Les experts suivent une formation permanente et utilisent les meilleurs outils. Ils s'engagent à respecter et appliquer la législation en vigueur avec équité et sans complaisance en agissant avec intégrité, objectivité, pédagogie et transparence.

Chapitre 2.

Les requis minimum de compétence du titre d'expert :

L'expert doit avoir obtenu les diplômes de base par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par un **diplôme dans les matières** concernant la discipline où il exerce.

A défaut de diplôme, il devra avoir reçu un complément de formation avec délivrance d'attestation de compétence, par un organisme certificateur pour le domaine de compétence concerné.

Ou bien, avoir exercé **la fonction de « cadre, dirigeant ou indépendant » dans la discipline concernée, pendant un délai minimum de quatre ans, dont deux en réalisation des opérations d'expertise.**

A défaut sa compétence devra être validée **par deux autres experts ayant adhéré à cette charte.**

Les experts ayant validé la compétence des candidats ne devront avoir aucun lien de nature capitalistique ou juridique, passé ou présent, avec le candidat et être reconnus depuis plus de quatre ans dans le domaine de la discipline choisie.

Le candidat devra avoir une formation de base juridique en matière civile.

Dans le cas ou le candidat ne répond pas aux critères ci-dessus, il peut être admis que sous le régime de la période probatoire, laquelle est de deux années consécutives et qui l'oblige à suivre une formation sur les fondamentaux dans le domaine de la discipline choisie.

L'expert a l'obligation de suivre **l'évolution permanente des textes, techniques, législatifs et fiscaux**, ainsi que les conséquences de l'évolution économique, dans le domaine de son intervention.

De manière constante, l'expert doit actualiser ses connaissances, autant dans son domaine de compétence que dans les autres domaines qui s'en approchent.

Chapitre 3.

Modes d'exercice de la fonction d'Expert :

L'expert doit avoir un statut juridique reconnu.

Le statut de l'expert est conforme aux lois et règlements en vigueur.

L'expert doit définir clairement son domaine de compétence.

L'expert peut intervenir sous divers statuts.

Dans tous les cas, la responsabilité de l'expert doit être couverte par une assurance en responsabilité civile professionnelle, avant toute prise de mission et il doit indiquer les références de son contrat d'assurance, sur son ordre de mission, ainsi que sur ses facturations.

Chapitre 4.

La mission d'expert:

Qu'il s'agisse de simple consultation, d'un avis d'expert, de constatations, d'assistance à assurés, d'expertise d'assurance, d'expertise en immobilier ou d'expertise de justice, l'expert doit, avant toute intervention, définir par écrit, les termes du mandat qui l'engage vis-à-vis de son mandant.

Ce mandat doit définir clairement la mission que l'expert accepte, fixer le coût de la mission ou le mode de rémunération, ainsi qu'un délai de remise de son rapport.

Chapitre 5.

Ses relations avec ses mandants :

L'expert et/ou la personne morale dont il relève, doit intervenir en **toute indépendance**, sans lien **de nature juridique et capitalistique**, de sorte à ne pas voir influencer ses avis. A défaut, l'expert doit refuser la mission qui lui est proposée.

L'expert dispose du droit de refus de mission, sans avoir à en justifier de raison, mais se doit de conduire à terme toute mission qu'il a acceptée, excepté en cas de force majeure.

Ses interventions doivent être conduites en toute **impartialité**, en toute **dignité**, avec **probité**, dans **l'honneur de la fonction** d'expert.

Les conclusions de l'expert doivent être les plus claires possibles, **répondre autant que possible à toutes les questions décrites dans son ordre de mission**, en respect du secret professionnel, et être rédigées dans un rapport écrit fourni **dans** les délais arrêtés au mandat.

L'expert doit rédiger un rapport clair et précis.

Toute modification au contrat doit faire l'objet d'un avenant accepté, et donner lieu à une nouvelle revue des exigences, de la part de l'expert et de son mandant.

L'expert doit tout mettre en œuvre pour accomplir sa mission, en toute Confidentialité, ayant une **obligation de moyen, et non de résultat**.

L'expert doit être en mesure de **justifier ses conclusions**.

Les honoraires de l'expert sont libres, mais doivent couvrir au minimum ses dépenses, en tenant compte des frais de structure de son cabinet, majorés de ses frais de déplacements, de convocations, de présence à expertise, de recherches, de rédaction, et de courriers.

L'expert ou la personne morale dont il relève, a **l'obligation d'être assuré préalablement à toute intervention**, pour les démarches relevant des missions qu'il envisage d'accepter.

Chapitre 6.

Ses relations avec ses consœurs ou confrères :

L'expert doit œuvrer en toute **confraternité**, avec l'**obligation de courtoisie** vis-à-vis de l'ensemble de ses consœurs ou confrères.

L'expert s'interdit toute action de nuisance à l'honneur d'une Consœur ou d'un Confrère.

Avec l'accord de son mandant, l'expert pourra communiquer avec ses confrères, y compris dans le cadre d'une contre-expertise.

Chapitre 7.

Comportement de l'expert :

L'expert doit représenter dignement le titre de sa fonction d'expert, tant dans sa présentation que ses propos.

L'expert s'interdit toute démarche, écrite ou verbale, tendant à porter le discrédit sur les services publics de l'état, l'attitude de tout représentant de la justice et de ses représentants.

L'expert intervient pour le compte de son mandant, au vu des documents qui lui sont présentés par les parties, des renseignements qui lui sont fournis, ainsi que de ses propres constatations.

L'expert prend le plus grand soin dans ses déclarations, verbales et écrites, à faire valoir ses constatations, afin de permettre, éventuellement, aux parties d'y dresser d'éventuelles remarques.

L'expert intervient, vis-à-vis des parties, des tiers, et de toutes personnes en présentes au cours de ses investigations, toute neutralité, en toute indépendance, avec l'obligation de courtoisie.

L'expert, par sa qualité personnelle et ses compétences, contribuant fortement à la fiabilité de l'expertise et à ses résultats, se doit, en plus de sa compétence, être intègre, juste, sincère, honnête et discret, et respectueux des règles de déontologie de sa profession.

L'expert doit être ouvert d'esprit, prendre avec considération les avis et points de vue différents, tout en conservant un avis critique et indépendant.

L'expert doit être perspicace, persévérant, maître de lui, capable de comprendre et de s'adapter consciemment et instinctivement aux situations rencontrées.

L'expert doit être capable d'observer, d'analyser et de tirer des conclusions fondées sur un raisonnement et une analyse logique.

L'expert doit être capable de décrire des situations et des phénomènes complexes sous des formes variables ou écrites compréhensibles.

Chapitre 8.

Vocabulaire commun, termes et définitions :

Avis

Opinion résultant d'une analyse ou d'une évaluation, en réponse à la question posée et n'ayant pas force de décision, formulée par l'organisme d'expertise sur la base des éléments connus du ou des experts, et en l'état actuel des connaissances.

Client

Entité qui reçoit le produit de l'expertise conformément au contrat passé avec l'organisme d'expertise.

***Nota** : Selon les usages et métiers, le terme « Client » peut être remplacé par des termes comme, commanditaire, requérant, bénéficiaire, demandeur etc....*

Contrat d'expertise

Accord entre le client et l'organisme d'expertise précisant au moins la question posée, les conditions de réalisation de l'expertise et le produit de l'expertise à fournir.

***Nota** : Selon les usages et les métiers, le terme « contrat d'expertise » peut être remplacé par des termes comme, commande, mission, requête, saisine, etc.....*

Domaine de compétence

Etendue et limites des connaissances approfondies déclarées ou reconnues dans la matière, sur un sujet ou sur un objet déterminé.

Expert

Personne, dont la compétence, l'indépendance et la probité lui valent d'être formellement reconnue apte à effectuer des travaux d'expertise.

Expertise

Ensemble d'activités ayant pour objet de fournir à un client, en réponse à la question posée, une interprétation, un avis ou une recommandation aussi objectivement fondés que possible, élaborés à partir des connaissances disponibles et de démonstrations accompagnées d'un jugement professionnel.

***Nota** : Les démonstrations incluent essais, analyses, inspections, simulations, etc....*

Expertise collégiale

Expertise réalisée par un collège d'experts choisis par chacune des parties clientes à une question déterminée, ou l'autorité compétente, l'expertise étant conduite sous la responsabilité collective des experts.

***Nota** : Un expert est chargé de la coordination des travaux d'expertise. Le collège d'expert est un organisme d'expertise au sens de la norme NF X50-110.*

Un nombre impair d'experts est recommandé, de sorte à départager les avis éventuels à la majorité.

Expertise contradictoire

Expertise réalisée au respect juridique du contradictoire, par convocation, écoute, retransmission des avis donnés.

Expertise individuelle

Expertise réalisée par un seul expert, sous sa propre responsabilité.

***Nota** : L'expert est un organisme d'expertise au sens de la norme NF X50-110.*

Expertise institutionnelle

Expertise conduite sous la responsabilité propre d'une institution et réalisée par un ou plusieurs experts habilités par elle-même.

***Nota** : L'institution est un organisme d'expertise au sens de la norme NF X50-110.*

Interprétation

Action conduite par l'organisme d'expertise, en réponse à la question posée pour expliquer et/ou, fournir une signification à des données sur la base d'un jugement professionnel.

Jugement professionnel

Processus intellectuel d'appréciation, d'estimation ou d'explication conduisant à énoncer une opinion sur un sujet ou un objet, fondée sur l'expérience professionnelle dans le domaine défini.

Méthode d'expertise

Manière de conduire sa pensée, de penser, d'agir suivant certains principes et avec un certain ordre, dans le but de fournir le produit d'expertise.

Normes

Spécification approuvée par un organisme reconnu, dont l'observation est pratiquement obligatoire.

Organisme d'expertise

Organisme ayant la déontologie et les compétences reconnues dans un domaine défini, pour conduire et réaliser des expertises sous sa propre responsabilité.

Nota : *Un organisme d'expertise peut être constitué d'une seule personne, par exemple un travailleur indépendant.*

Question posée

Interrogation définissant l'objet de l'expertise à réaliser et la nature de la réponse attendue : interprétation, avis ou recommandation..

Partie

Personne physique ou morale introduite à la procédure ou aux intérêts de l'expertise.

Produit de l'expertise

Réponse à la question posée, selon les modalités spécifiées dans le contrat d'expertise.

Nota : *Le produit de l'expertise peut se présenter sous les formes suivantes : Rapport d'expertise, attestation d'authenticité, attestation de valeur de bien, déposition, ouvrage, publication scientifique, etc.....*

Recommandations

Avis émis par l'organisme d'expertise sur ce qu'il convient de faire ou de ne pas faire.

Valeur Vénale

Evaluation financière donnée, au prix du marché, qu'un vendeur consentant donnerait en échange de la chose, dans une transaction normale et équilibrée.

Vice

Défaut, visible ou caché.

A noter : *Cette liste n'est qu'indicative et non exhaustive.*

LISTE DES SIGNATAIRES DE LA CHARTE DE L'EXPERT
(Edition 2017)

-----oOo-----

Syndicat National des Expert Immobiliers. S.N.E.I.
12 Square Desnouettes à PARIS 75015
Inscrit à la Préfecture de PARIS sous le n° 20508

-----oOo-----

Société Nationale des Ingénieurs Professionnels de France S.N.I.P.F.
11 rue du Pic du Mégal 31240 L'UNION
*Organisme de Certification Accrédité par le COFRAC,
"Section certification" sous le N° 4-0010 en date du 6 mars 1997*

-----oOo-----

*Auteurs de l'ouvrage : Groupement d'Experts
Hubert RIVOISY
Jean louis DUSSAUX
Pascal DELLEAUX
Daniel BONNAMY*

A l'initiative Du **Syndicat National des Expert Immobiliers S.N.E.I.**
Et de
La **Société Nationale des Ingénieurs Professionnels de France SNIPF**

-----oOo-----