

EDITORIAL

Le **cabinet M.P. COULOUMY** pratique l'expertise **depuis 1985**.

Notre respect de la clientèle nous impose une **grande rigueur** tant dans la déontologie que dans la méthodologie.

C'est pourquoi nous pratiquons un rythme de **formation continue** soutenu, tant en matière technique que juridique.

Nous vous offrons un **outil de travail** adapté aux exigences de ce métier.

Votre expertise fera l'objet d'un **contrat**

Il garantit la **transparence** du travail fourni.

Il définit le travail à accomplir : **mission** précise et **conditions de sa réalisation**.

Il indique un **coût prévisionnel approximatif** : vacations en fonction du temps passé en visite et au bureau et frais à engager. (***Le coût n'est jamais proportionnel à la valeur du bien***)

Il détermine un **délaï de dépôt du rapport** : variable selon la nature et la complexité de l'expertise.



Marie-Paule COULOUMY
Expert immobilier

**Expertises amiables
et judiciaires**

Membre du Conseil d'Administration de la Chambre
des Experts Immobiliers FNAIM



Président de la Compagnie des Experts Judiciaires
près la Cour d'Appel de Limoges



La Maze - 19140 UZERCHE
Tel : 05 55 73 28 92
Télécopie : 05 55 73 05 39
Courriel : lamaze@wanadoo.fr

Une expertise immobilière

Dans quelles circonstances ?

Expertises en valeur vénale

En cas de :

- succession : calcul de parts égales entre les héritiers, évaluation juste pour déclaration fiscale
- partage
- donation
- legs
- calcul d'indemnité d'éviction ou d'expropriation
- liquidation de communauté
- constitution de société, cession ou échange de parts de société
- déclaration pour l'ISF
- contentieux fiscal
- investissement
- emprunt

Expertises en valeur locative

- loyer d'habitation
- loyer professionnel
- loyer commercial

Pour qui ?

- Les avocats
- Les banques
- Les collectivités locales
- Les entreprises
- Les notaires
- Les particuliers

Pour quels biens ?

L'expertise immobilière concerne **tous les biens** :

- maisons d'habitation
- immeubles d'habitation collectifs
- appartements
- locaux professionnels (bureaux, entrepôts, garages, commerces...)
- biens à caractère exceptionnel (châteaux, domaines...)
- biens ruraux : exploitations agricoles, étangs...
- terrains à bâtir

Avec quelles méthodes ?

Elles varient selon les biens à expertiser et sont déterminées par la Charte de l'Expertise Immobilière.

L'expertise est toujours :

- rigoureuse et justifiée
- établie en toute indépendance et impartialité
- dans le parfait respect du secret professionnel

L'expertise se déroule ainsi :

- **visite** sur place pour un inventaire détaillé et exhaustif du bien
- compilation et **étude des documents** nécessaires (actes notariés, cadastre, baux, urbanisme...)
- recherche de **biens** intrinsèquement **comparables** au bien en cause
- **analyse** des points forts et des points faibles
- **calculs**
- rédaction du **rapport** complet, documenté et illustré