



**Le Secrétaire Général de l'Agence de Régulation et
de Contrôle des Assurances (ARCA)**

à

**Experts et/ou Cabinets d'experts en évaluation
immobilière ;**

**Madame, Messieurs les Administrateurs Directeurs
Généraux des compagnies d'assurances ;**

**Messieurs les Directeurs Généraux des compagnies
d'assurances**

(pour exécution)

**CIRCULAIRE N°540/93/005..DU 27/10/2016 PORTANT FIXATION DES
REGLES DE DILIGENCE, DEONTOLOGIE ET D'AUTORISATION DES
EXPERTS EN EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DU SECTEUR DES
ASSURANCES AU BURUNDI**

Date d'application : immédiate

Résumé : La présente circulaire a pour objet de fixer les règles et principes de diligence, déontologie et autorisation des experts en évaluation des actifs immobiliers du secteur des assurances au Burundi
Textes de référence : Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi
Diffusion : - Les experts et/ ou Cabinets d'experts en évaluations immobilière - Les entreprises d'assurances

**Madame,
Messieurs,**

En référence aux dispositions du Code des assurances en son article 362 b), les immeubles sont retenus pour leur prix d'achat ou de revient, sauf lorsqu'ils ont fait l'objet d'une réévaluation acceptée par l'organe de supervision et de régulation des assurances (ARCA), auquel cas la valeur réévaluée est retenue.

En outre, la valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières détenus par les entreprises d'assurances ou sur lesquels elles ont consenti un prêt ou une ouverture de crédit hypothécaire est déterminée sur base d'une expertise effectuée par un expert accepté par l'ARCA qui a la prérogative d'initiative pour la fixation d'une telle valeur, conformément à l'article 363 du Code des assurances.

Dès lors, la mission de l'expert consiste à mettre en œuvre, aux fins de justifier la valeur d'un bien, toutes les diligences indispensables dans le cadre de sa mission. Bien que ces diligences ne relèvent pas de sa complète responsabilité, l'expert doit comprendre la mission, connaître son but et répondre aux questions posées. Une erreur ou une analyse erronée peut toujours générer un préjudice. Il devra donc mettre en œuvre tous les paramètres risquant d'influer la valeur du bien.

La présente circulaire fixe donc les règles et principes de diligence, déontologie ainsi que les modalités d'autorisation des experts en évaluation des actifs immobiliers du secteur burundais des assurances.

Ainsi, l'Agence de Régulation et de Contrôle des Assurances (ARCA) porte à la connaissance des Experts et/ ou Cabinets d'experts en évaluation immobilière ainsi que des entreprises d'assurances œuvrant sur le territoire du Burundi ce qui suit :

I. DILIGENCES

Les experts sont tenus d'accomplir un certain nombre de diligences dès la décision d'acceptation de la mission d'expertise et au cours des différentes étapes qui la composent. La mission d'expertise débute par une lettre de proposition et se termine par la rédaction du rapport d'expertise.

I.1. Cadre d'exercice de la mission

Le champ de la mission et les hypothèses de travail de l'expertise doivent être définis, entre le mandant et l'expert, de manière fondée et précise conformément, le cas échéant, à la réglementation applicable.

I.1.1. Lettre de proposition

L'expert doit fournir à son mandant une lettre de proposition mentionnant :

- L'identification des biens expertisés ;
- La ou les valeurs à définir ainsi que les hypothèses de travail sur les différents immeubles ;
- Le montant des honoraires ou leur modalité de calcul ;
- Les documents et informations à fournir pour l'expertise ;
- Le délai de rendre des conclusions.

I.1.2. Formalisation de la mission

La mission doit impérativement être confirmée par le client. Cette confirmation peut être effectuée de plusieurs manières en l'occurrence :

- par le retour de la lettre de proposition avec la mention expresse de l'accord du mandant ;
- par une lettre de mission ;
- par un bon de commande ;
- par un contrat.

Le choix entre l'une ou l'autre forme d'accord sur la mission dépend principalement de l'étendue et de la complexité de celle-ci.

Si des modifications interviennent au cours de la mission, il convient de prévoir un avenant aux conditions fixées pour la mission initiale.

I.1.3. Hypothèses de travail

Les facteurs à prendre en compte sont les suivants :

- Les immeubles ou les locaux sont-ils considérés comme vacants et libres d'occupation, loués aux conditions du marché, ou occupés dans des conditions précisées par un état locatif remis à l'expert ?
- Quelle est l'affectation dans laquelle l'immeuble est évalué (usage actuel, usage futur ou usage alternatif) ?
- Quel est l'état d'entretien de l'immeuble ?
- Des travaux importants sont-ils prévus ou non ?

Lorsque des travaux importants sont prévus à court terme, ou déjà engagés à la date de l'évaluation, l'expert évaluera l'immeuble à finition, c'est à dire après travaux. Il indiquera, en outre, le montant des travaux restant à payer.

I.2. Eléments et informations dont doit disposer l'expert immobilier pour effectuer sa mission

La réalisation d'une expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

- Plans ;
- État des Surfaces ;
- Cadastre ;
- Titres de propriété ;
- Règlement de copropriété, le cas échéant ;
- Justification juridique de l'affectation des locaux ;
- Documents d'urbanisme ;
- État locatif avec indication de la vacance ;
- Baux ;
- Résiliations de baux et dénonciations reçues ou prévues ;
- Plan d'entretien ou programme des grosses réparations envisagés ;
- Tout document technique ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble ;

- État des contentieux ou litiges en cours ;
- Montant des charges locatives, ventilé par grands postes ;
- Avis des taxes foncières, sur les bureaux et autres ;
- Montant des assurances d'immeuble ;
- Frais d'entretien courant.

Pour la mission d'actualisation, les plans, l'état du cadastre, le titre de propriété, le montant des assurances d'immeuble et les frais d'entretien courant pourront ne pas être demandés si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la dernière intervention de l'expert.

I.3. Diligences dans le cours de l'expertise immobilière

Elles consistent en l'exploitation des documents que l'expert aura recueillis, une visite de l'immeuble et une analyse du marché.

I.3.1. Exploitation des documents recueillis par l'expert

L'expert immobilier doit procéder à une revue des documents qu'il a recueillis afin de relever les éventuels manques ou incohérences. En cas de doute sur la qualité ou sur la cohérence générale des informations et documents, l'expert devra se retourner vers son client de façon à préciser ou compléter son niveau d'information.

S'agissant des éléments d'information fournis par les tiers, en particulier des documents à caractère technique concernant l'environnement, l'expert pourra s'adresser à leurs auteurs afin d'obtenir des compléments d'information.

Enfin, pour les documents ou informations que l'expert aura lui-même collectés (renseignements concernant l'urbanisme notamment), les sources et le contexte dans lequel ces informations ont été recueillies devront être précisés dans le rapport.

I.3.2. Visite de l'immeuble

La visite des biens doit en principe porter sur tous les locaux normalement accessibles. Elle comporte l'examen des équipements nécessaires au fonctionnement des immeubles. Toutefois, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Le choix de l'échantillon doit être fait en accord avec le client et clairement détaillé par l'expert dans son rapport.

I.3.3. Analyse du marché

L'analyse du marché immobilier sur lequel se situe le bien faisant l'objet de l'évaluation constitue une partie indispensable du rapport. Celle-ci sera, suivant le type de rapport convenu, très détaillée ou plus synthétique.

Le rapport détaillé doit comprendre des références de transactions sur le marché de la location et de la vente, assorties d'un commentaire sur la relation entre les transactions citées et le bien évalué.

Plus généralement, est souhaitable toute information concernant l'offre ou la demande et leur évolution sur le marché concerné.

I.3.4. Lettre d'affirmation

Préalablement à la rédaction du rapport, l'expert obtient de son mandant une lettre d'affirmation, indiquant que l'ensemble des informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble a bien été communiqué à l'expert, et précisant à la demande de ce dernier certains points particuliers.

I.4. Rapport

I.4.1. Principes d'établissement

L'expert conserve toujours une marge d'appréciation dans l'ordonnancement et la présentation de son rapport.

Il doit néanmoins respecter certains grands principes, de façon que la présentation de la mission et des conclusions soit claire, la plus standardisée possible et compréhensible.

La forme du rapport d'expertise établi doit tenir compte des instructions précises données par le client à l'expert et de l'utilisation que le client se propose de faire de l'expertise.

Il est donc nécessaire que les instructions du client soient clairement exposées de manière que les sujets inclus ou exclus de l'expertise apparaissent parfaitement au lecteur.

L'expert doit s'efforcer de rédiger un rapport court. Il doit éviter les développements superflus et reporter, de préférence en annexe, les documents détaillés ou utilisés.

Il est bien évident que ce souci doit être modulé pour des situations juridiques ou locatives complexes, et pour les immeubles importants.

Le rapport doit être clair : l'expert devra utiliser un langage simple, si possible accessible aux non spécialistes, en particulier dans les exposés techniques.

Le rapport doit être précis : il devra répondre exactement et intégralement à la mission.

Le rapport doit être paginé, daté et signé par l'expert.

I.4.2. Contenu des rapports

Sauf exception justifiée due à un manque d'informations non imputable à l'expert ou à des instructions spécifiques du client clairement exposées, un rapport d'expertise doit comporter, en principe, les éléments ci-après.

a. Mission

- Identité du client ou du mandant, son lien avec l'immeuble à expertiser ;
- L'objet de la mission doit être défini de façon précise : il doit indiquer si l'immeuble est à évaluer dans son état actuel, ou dans un état futur, dans l'hypothèse de la prolongation de son usage actuel, ou de l'utilisation pour un autre usage ;
- Identification des biens ou droits à évaluer, si possible par la désignation cadastrale, l'adresse exacte et l'usage à la date de visite ;

- Date de valeur de l'expertise ;
- Date de rédaction (si celle-ci notamment est différente de la date de valeur) ;
- Date de visite ;
- Mention de la visite en précisant le cas échéant s'il n'a pas été possible d'accéder à la totalité des lieux, si les occupants ont été prévenus ou non ; pour des patrimoines très importants composés d'ensembles assez homogènes pour lesquels une visite exhaustive et complète n'est pas possible dans des délais normaux, l'expert devra bien identifier la nature de l'échantillonnage visité, en accord avec son client ;
- Hypothèses de travail retenues et valeurs définies (valeur libre ou occupé avec un état locatif donné, valeurs vénales ou de remplacement, valeurs locatives ...) ;
- Réserves éventuelles en cas d'impossibilité de vérifier telles ou telles données pouvant avoir une incidence sur la valeur ;
- Liste des documents et informations mis à la disposition par le client et utilisés par l'expert : titre de propriété, copie de désignation d'immeuble ou de droits de propriété figurant dans un titre, état locatif détaillé ou résumé, baux originaux ou copies avec avenants, quittances de loyer, plans originaux ou copies, permis de construire ou de démolir, etc.

b. Situation géographique

Celle-ci peut être détaillée en situation générale, localisation particulière, emplacement, environnement et voisinage, desserte routière et transports urbains.

c. Situation juridique du bien

Désignation du régime de propriété ou de la nature juridique du bien ou du droit, notamment : propriété pleine et entière, locaux dépendant d'une copropriété horizontale ou verticale, indivision, immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, concession, construction sur terrain d'autrui, location, contrat de crédit-bail, division en volume.

d. Situation urbanistique et administrative

Classement ou zoning, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité.

Il convient de rappeler que seuls sont opposables aux tiers certains documents fournis par l'Administration (certificat d'urbanisme, permis de construire). La production de ces pièces demande un délai qui est souvent incompatible avec celui fixé par la mission d'expertise.

e. Description du bien

- Nature et consistance des biens.
- Affectation (usage physique, affectation juridique ou urbanistique).
- Surface du terrain et des bâtiments. Ces surfaces sont généralement fournies par le client (plan, état des surfaces). Seules les surfaces mesurées par un professionnel compétent

ou spécialiste disposant d'une assurance de Responsabilité Civile Professionnelle (tels que géomètre-expert, architecte) présentent une garantie.

- État d'entretien général des biens : gros-œuvre, second œuvre, finition. Il n'est pas de la compétence de l'expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. Il doit en revanche éclairer son mandant sur la qualité de l'entretien avec ses conséquences sur la valeur des biens et fournir éventuellement un ordre de grandeur du montant des travaux nécessaires.
- Équipement : éléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination.
- Annexes aux locaux ou à l'immeuble : parkings, archives, caves, locaux sociaux, détaillés séparément le cas échéant.

f. Réserves concernant l'environnement et la contamination

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Il peut toutefois prévenir son mandant des risques s'il en apparaît à partir des informations générales sur le secteur.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, de termites et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

L'expert en évaluation immobilière devra donc rappeler dans son rapport les limites de sa mission, tout en se réservant la possibilité d'informer son mandant en cas de risques évidents ou patents, et en lui suggérant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés.

g. Situation locative

Un immeuble peut être vacant, occupé par son propriétaire, par un tiers à titre gratuit, avec ou sans titre, occupé à titre onéreux avec des baux de conditions diverses. Selon les cas, le rapport d'expertise détaillera la situation locative des biens, à la date de l'expertise.

h. Appréciation qualitative

Celle-ci consiste à donner une appréciation courte ou détaillée des biens au regard de leur utilisation et des conditions du marché dans lequel ils se situent.

i. Etude du marché

L'expert effectue une étude de marché des biens comparables qu'il peut résumer sans la détailler. Si le rapport d'expertise ne comporte pas d'éléments de référence, l'expert en fournit les motivations.

j. Evaluation

Celle-ci doit comporter le choix des méthodes d'évaluation retenues avec éventuellement la justification de celles-ci.

Sont ensuite exposés de manière plus ou moins détaillée les calculs découlant des méthodes employées ainsi que les chiffres retenus dont la synthèse sera reprise en conclusion.

Dans les rapports d'expertise résumés ou de forme standard, les avis ou révisions sur dossier ou les rapports portant sur des groupes d'immeubles très nombreux les calculs détaillés n'apparaissent pas.

k. Conclusions

Les conclusions peuvent être assorties de réserves concernant le bien, son utilisation actuelle ou future et le marché dans lequel il se situe.

Il est indiqué dans les conclusions si les chiffres sont donnés hors droits de mutation et frais d'acquisition et hors T.V.A. ou non.

Le régime fiscal du mode de cession retenu doit toujours être explicitement mentionné (opération d'apport, cessions de droits, de parts ou d'actions, vente directe, etc. ...)

Dans certains cas, l'expert pourra faire apparaître plusieurs chiffres dans ses conclusions et en particulier dans les cas suivants :

- Lorsque plusieurs hypothèses d'utilisation ou d'occupation ont été étudiées ;
- Quand le régime fiscal de la mutation est incertain ou peut être variable ;
- Si des inconnues pèsent sur l'utilisation ou l'affectation du bien.

l. Annexes

Il est recommandé, pour ne pas alourdir le corps du rapport d'expertise, de reporter en annexe les différents documents qui peuvent être joints à l'expertise, en appui de celle-ci.

On notera en particulier et de façon non exhaustive :

- Les plans (plan de situation, plan masse) ;
- Les photographies des immeubles ;
- Les états locatifs ou les baux ;
- Les documents d'urbanisme éventuellement disponibles (certificat d'urbanisme, permis de construire) ;
- Les états de charges locatives et plus généralement tous autres documents ne nécessitant pas d'être retranscrits intégralement dans le corps du rapport d'expertise proprement dit.

I.4.3. Transmission du rapport et autres documents

Le rapport final, le contrat ainsi que tous les autres documents qui seront échangés entre le client et l'expert devront être transmis en copie à l'ARCA le même jour.

II. REGLES DEONTOLOGIQUES

II.1. Confidentialité

L'expert immobilier est tenu par une obligation générale de confidentialité touchant l'ensemble des informations dont il dispose dans l'exercice de sa mission. Cette confidentialité peut être renforcée à la demande expresse de son mandant, ou par des textes réglementaires ou législatifs. Le non-respect de cette confidentialité engage la responsabilité de l'expert. Les règles de confidentialité demeurent, même lorsqu'une mission n'est pas menée jusqu'à son terme.

II.2. Indépendance

L'indépendance de l'expert s'apprécie à la fois sous l'angle de son intégrité personnelle, de son objectivité dans le traitement des missions et de l'organisation juridique au sein de laquelle il exerce son activité.

Cette indépendance implique :

- L'absence de tout lien de subordination financière avec le client ou le donneur d'ordres ;
- L'absence d'intérêt économique dans les affaires pour lesquelles l'expert est mandaté ;
- L'absence de liens familiaux ou personnels susceptibles de mettre en cause l'impartialité de l'expert.

L'expert doit donc refuser une mission s'il considère qu'il existe un risque de suspicion de partialité.

II.3. Conflits d'intérêts

En règle générale, l'expert appréhendant un risque de conflit d'intérêts doit en informer son mandant préalablement à l'acceptation de la mission.

Les conflits d'intérêts peuvent relever, d'une part, des règles déontologiques communes à l'ensemble des experts quel que soit leur cadre d'exercice et, d'autre part, de règles propres à la nature de l'entité au sein de laquelle ils exercent.

Si un immeuble à évaluer est détenu, directement ou indirectement, à plus de 5 % par une société du groupe auquel appartient l'expert, celui-ci ne peut intervenir qu'en qualité d'évaluateur interne, et doit faire figurer cette qualité dans l'exposé et dans la conclusion de la mission. Pour être utilisé à l'extérieur du groupe, son expertise doit être certifiée par un autre expert.

L'expert immobilier (ou le groupe auquel il appartient) ne peut entreprendre sans autorisation une nouvelle évaluation sur un bien qu'il a déjà évalué depuis moins d'un an pour une autre partie ; en cas de nouvelle demande, il doit soit la décliner, soit informer le client initial et le nouveau demandeur et obtenir l'accord des deux parties.

Les experts membres, directement ou indirectement, d'un groupe ayant des activités de financement et d'investissement ne doivent pas dépendre hiérarchiquement des autorités dispensant les crédits ou réalisant les investissements. Les experts ne doivent pas participer avec voix délibérative aux structures chargées de l'engagement des prêts immobiliers.

Les experts immobiliers membres, directement ou indirectement, de groupes ayant des activités de promotion ou de commercialisation immobilière, ne pourront expertiser avant deux ans les immeubles pour lesquels leur groupe est intervenu dans la procédure d'achat ou de promotion.

Les sociétés d'expertises ou les experts appartenant directement ou indirectement à un réseau de cabinets d'audit ne peuvent évaluer des immeubles détenus par une entité auprès de laquelle le membre du réseau intervient en tant que commissaire aux comptes.

II.4. Recours à des experts et des collaborateurs internes et externes

L'expert ou la société d'expertise est responsable de l'ensemble des collaborateurs qui concourent aux opérations d'évaluation, quels que soient leur niveau hiérarchique et leur spécialisation.

Les collaborateurs doivent bénéficier d'un niveau de formation initiale suffisant et d'une formation permanente. L'expert doit veiller à ce que les intervenants sur les dossiers aient le niveau de qualification et d'expérience nécessaire pour traiter ceux-ci.

L'expert qui a recours au service d'un confrère doit prendre les mêmes assurances vis-à-vis de lui qu'à l'égard d'un collaborateur interne ; il doit notamment vérifier qu'il respecte les dispositions de la présente circulaire et de tout autre texte définissant les conditions de l'intervention.

L'expert immobilier ou la société d'expertise devra, le cas échéant, informer son client du recours à un confrère, en tant que sous-traitant. L'expert qui souhaite faire appel à un confrère comme cotraitant (cosignant le rapport et en assumant la responsabilité de façon solidaire) doit obtenir l'autorisation de son client.

Le recours à des collaborateurs extérieurs dont la tâche n'est pas de réaliser tout ou partie de l'évaluation immobilière elle-même, mais de fournir des prestations connexes ou complémentaires, doit être mentionné dans le rapport. La prestation de ces collaborateurs fait alors l'objet d'un document séparé pouvant être annexé au rapport d'expertise.

II.5. Relations avec les confrères

Plusieurs experts immobiliers amenés à intervenir dans une même affaire peuvent échanger toutes informations utiles, sauf en cas d'opposition de leur mandant ou de confidentialité renforcée.

II.6. Honoraires

Les honoraires doivent être déterminés en fonction de l'importance de l'immeuble et de sa complexité ainsi que des diligences à réaliser. L'expert immobilier ne doit jamais accepter un niveau d'honoraires susceptible de remettre en cause la qualité de son travail ou de ses prestations.

Il est par ailleurs souhaitable, pour éviter une éventuelle situation de dépendance financière, que le volume moyen des honoraires traités avec un même client ne dépasse pas 20 % en moyenne sur deux ans, des revenus de l'expert.

Enfin, l'expert immobilier ne peut, pour sa mission, accepter de son mandant aucune autre rémunération que les honoraires convenus.

III. EXPERTS EN EVALUATION IMMOBILIERE INTERVENANT AUPRES DES ENTREPRISES D'ASSURANCES

III.1. Expert en évaluation immobilière

L'expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

L'expert en évaluation immobilière **mandaté par une entreprise d'assurance** doit au minimum :

- Soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par un diplôme ;
- Soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation spécifique ;
- Soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière.

L'expert en évaluation immobilière s'engage à se conformer aux dispositions de la présente circulaire, à respecter les lois et règlements régissant sa profession.

En outre, l'expert assure de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'expertise dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal et comptable, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis.

III.2. Autorisation d'exercer des experts en évaluation immobilière

L'ARCA tient à jour et publie au moins une fois par an, dans un journal d'annonces légales, une liste des experts habilités à procéder à des expertises immobilières dans les entreprises d'assurance, soumises à son contrôle.

Entre deux publications ou en l'absence de publication, la lettre d'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier délivrée par la Commission de Supervision et de Régulation des Assurances fait foi.

Pour obtenir l'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier auprès d'entreprises d'assurance, l'expert immobilier ou le cabinet d'expertise immobilière adresse à l'ARCA, une demande d'autorisation d'exercer.

Le dossier à produire par l'expert immobilier ou la société d'expertise immobilière dans le cadre d'une demande d'autorisation d'exercer auprès des entreprises d'assurances comprend les pièces suivantes :

- Une demande motivée d'autorisation d'exercer en qualité d'expert immobilier auprès des entreprises d'assurance ;
- Nom, prénom, domicile, nationalité, lieu et date de naissance pour les personnes physiques et pour les représentants des personnes morales ;
- Diplômes et attestations professionnelles ;

- Un extrait de casier judiciaire datant de moins de trois mois ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative compétente pour les personnes physiques et pour les représentants des personnes morales ;
- Les curriculum vitae de l'expert immobilier principal et de ses principaux collaborateurs ;
- Une liste des immeubles expertisés au cours des trois dernières années et chiffre d'affaires réalisé ;
- L'engagement sur l'honneur de l'expert immobilier ou du représentant de la société d'expertise immobilière de se conformer aux dispositions de la présente circulaire dans le cadre de ses missions auprès des entreprises d'assurance.

Le dossier à produire par les sociétés d'expertise immobilière comprend les pièces additionnelles suivantes :

- Statuts de la société ;
- Liste des actionnaires ou porteurs de parts avec indication de leur nationalité et montant de leur participation ;
- Liste selon la forme de la société, des administrateurs, directeurs généraux et gérant avec indication de leur nationalité ;
- Comptes annuels des trois derniers exercices.

L'ARCA dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer. L'absence de réponse dans le délai imparti vaut acceptation.

Si elle l'estime nécessaire, la Commission peut demander des informations complémentaires.

En cas d'avis défavorable, la décision est motivée. Elle peut notamment être fondée sur le fait que l'expert immobilier ne présente pas toutes les garanties d'expérience, de compétence ou d'indépendance nécessaires à l'exercice des missions qui pourraient lui être dévolues.

L'autorisation accordée peut faire objet d'annulation si la Commission constate que les missions d'expertise immobilières d'un expert immobilier auprès d'une entreprise d'assurance ne sont pas réalisées en toute indépendance et en conformité avec les dispositions de la présente circulaire.

Veillez agréer, **Madame, Messieurs**, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Bujumbura, le 27/10/2016

LE SECRETAIRE GENERAL DE L'ARCA

Hon. Gervais NGIRIRWA

