

INTRODUCTION

Comme dans de nombreux domaines d'expertise , le titre d' expert immobilier n'est pas protégé à 2 exceptions près :

- Expert près d'une Cour d'Appel judiciaire ou administrative
- Expert foncier et agricole. (CNEFAF)

Il n'existe que très peu de formations à l'expertise immobilière . On peut toutefois citer :

- Formation dispensée par le CNAM
- Diverses formations universitaires (IFREIM)
- DU expertise immobilière
- Formation dispensée par le CFEI (organisme privé)

Il existe diverses familles d'experts :

- Les experts judiciaires (procédure)
- Les experts fonciers et agricoles / forestiers (terres agricoles –Forets)
- Les sociétés d'expertise (JLL, CBRE, Cushman & Wakefield etc.. (Actifs des institutionnels)
- Les experts indépendants non judiciaires (particuliers , professionnels, pré-contentieux)

Les standards professionnels :

- La charte de l'expertise en évaluation immobilière (dernière édition 2017)
 - Définit les critères nécessaires pour prétendre à la qualité d'expert immobilier
 - Précise les notions essentielles de valeur et les méthodologies
 - Définit des règles de pondérations des surfaces (valeur locative commerciale notamment)

La charte est consacrée par la jurisprudence . Les avocats et les experts judiciaires s'y réfèrent systématiquement.

- Le statut REV (Recognised European Valuer) 
Standards européens . Normes européennes d'évaluation . Blue book : EVS (european valuation standards)
- La RICS  RICS®
Standards internationaux. Red book . Royal institution of chartered surveyor) . Origine anglosaxone.

Domaines d'expertise



L'immobilier urbain:

- les terrains et droits à construire,
- les logements (appartements ,maisons)
- les immeubles de rapport,
- L'immobilier de bureaux

Les biens ruraux:

- Les terres, domaines agricoles, bois, étangs, forets..
- les propriétés de loisirs, (Golf ..) les châteaux...

Les immeubles industriels et commerciaux:

- les terrains industriels,
- les boutiques, centres commerciaux, locaux d'activité, ateliers, entrepôts ou usines

Les loyers et fonds de commerce:

- les loyers d'habitation et commerciaux,
- la valeur vénale des fonds de commerce et d'industrie, droit au bail, entreprises
- Les valeurs locatives d'Hôtels et de restaurants

Contextes d'expertise



- Successions/Donations.
- Litige bailleur/locataire.
- Séparation/divorce.
- Bilan promoteur/lotisseur pour évaluer les terrains à bâtir.
- Litige avec l'administration fiscale (taxe foncière, IFI..)
- Valeur hypothécaire.
- Expertise avant achat
- Expropriation
- Perte de vue et/ou d'ensoleillement & troubles de voisinage
- Évaluation des actifs de sociétés
- Expertises des actifs pour compagnies d'assurances, instituts de prévoyance et mutuelles

Les fondamentaux de la valeur



Spécificité de chaque mission et méthodologie:

Au-delà de l'analyse économique propre à chaque type de biens immobiliers , l'expert doit également mettre en œuvre des méthodes d'évaluation spécifiques à chacun, avec notamment des calculs de surfaces distincts.

On n'évalue pas un hôtel comme un immeuble de rendement

On n'évalue pas une valeur locative de renouvellement d'un local commercial comme le loyer d'un studio pour étudiant.

La valeur d'un terrain à bâtir diffère selon que l'on peut construire une villa ou un immeuble de 10 étages (étude urbanistique)

La surface d'un bureau ne se calcule pas comme celui d'un appartement . La valeur locative d'un local commercial ne se pondère pas comme celle d'un entrepôt.

L'incidence du statut juridique :

La valeur diffère selon que le bien est occupé ou non (pour le résidentiel)

La valeur diffère selon que la propriété du bien est démembrée

La valeur des parts de SCI n'est pas égale à la valeur de l'immeuble qu'elle détient.

Conclusion

Les experts immobiliers interviennent dans des situations très diverses nécessitant des connaissances approfondies dans les méthodologies applicables , une connaissance solide en droit et en urbanisme, au risque de se méprendre sur les facteurs déterminant la valeur du bien considéré.

Lorsque cette valeur est susceptible de varier en raison de problématiques ne relevant pas de sa compétence , l'expert immobilier n'hésite pas à faire appel à un sapiteur afin de déterminer l'entendue du problème et en tirer des conséquences sur la valorisation du bien.

Merci de votre attention.