

La mission de l'Évaluateur Expert selon les normes européennes

Francis GÄBELE
Géomètre Expert immobilier
Titre académique – D.P.E.B.

Francis GÄBELE



.be

Préambule

Un professionnalisme portant sur :

- la compréhension non équivoque de la terminologie utilisée ;
- la transparence de l'engagement de l'Expert, indépendance, impartialité et compétence ;
- l'obligation de moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de l'évaluation ;
- la responsabilité de l'Expert ;
- la communication écrite complète, concise, claire, précise et motivée.

1. Compréhension concordante des termes portant sur les valeurs exprimées

La Valeur vénale

- Selon TEGoVA : « La somme d'argent estimée contre laquelle le bien serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

1. Compréhension concordante des termes portant sur les valeurs exprimées

La Valeur vénale

- Selon les géomètres-experts belges, elle est représentée par le prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir, à la date de l'évaluation, dans certaines conditions :
 - le propriétaire désire vendre et quelqu'un désire acheter ;
 - l'on dispose d'une durée raisonnable de mise en vente, eu égard à la nature du bien et à l'état du marché ;
 - le bien est librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment claire ;
 - les prix sont stables pendant la période envisagée ;
 - il est fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

L'Expert doit observer en permanence :

- l'équilibre du marché (offre/demande)
- la liquidité du marché (nombre ventes)
- la représentativité du niveau du marché (acteurs indépendants)

L'Expert

- doit dire le marché, mais ne peut faire le marché
- ne peut anticiper l'évolution du marché
- doit définir l'objet pour lequel l'évaluation est requise

En Belgique, les valeurs les plus souvent utilisées sont :

- la Valeur Vénale
- la Valeur de Construction
- la Valeur de Remplacement Dépréciée
- la Valeur de Convenance
- la Valeur de Remplacement Nette
- Valeurs dans le domaine de l' Assurance
- Valeurs dans les Transactions immobilières

La norme TEGoVA EVS2 distingue :

- La juste valeur
- La valeur de convenance ou d'opportunité
- La valeur de synergie
- La valeur pour un investisseur spécifique
- La valeur hypothécaire
- La valeur d'assurance
- La valeur pour un usage alternatif
- La valeur en cas de vente forcée
- Le coût de remplacement net d'amortissement

2. Transparence de l'engagement de l'Expert, impartialité, indépendance et compétence

- => Demander préalablement au Client des renseignements quant à la nature de la mission et l'objet de l'évaluation
- => Dresser une liste des documents sollicités
- => Les conditions d'engagement doivent être formulées par écrit et acceptées par écrit par le client
- => Obligation d'objectivité professionnelle
- => N'être lié à aucune partie

3. Obligation de moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de l'évaluation

- => étude du bien immobilier dans son contexte
- => pertinence des informations utilisées pour réaliser la mission d'évaluation
- => l'Expert effectue lui-même une visite du bien
- => l'étendue de la visite sur place dépendra du bien immobilier et du cadre juridique local
- => indiquer les principales caractéristiques du bien immobilier influant sur la valeur du bien
- => performance énergétique des bâtiments
- => conformité de l'installation électrique
- => réglementations environnementales

En résumé, le Géomètre-Expert a l'obligation de moyens en ce qui concerne :

- => La description de l'état du bien
- => La reconnaissance des limites et la vérification de le contenance du bien
- => La recherche de servitudes éventuelles
- => La recherche d'informations sur la pollution des sols et du sous-sol
- => La conformité du statut urbanistique des constructions

4. La responsabilité de l'Expert

- => l'Expert engage sa responsabilité vis-à-vis de son Client (éventualité d'une action en justice)
- => elle concerne sa compétence, sa diligence ou des manquements au contrat
- => elle est définie dans le contrat d'expertise
- => utilisation du rapport peut être limitée au Client
- => la responsabilité de l'Expert envers les tiers
- => l'Expert doit posséder et maîtriser les données pertinentes du marché immobilier
- => la responsabilité d'un Expert Sapiteur
- => la responsabilité doit être couverte par une assurance responsabilité civile professionnelle

5. Communication écrite d'un rapport d'évaluation suffisamment clair, précis et motivé (1/2)

- motiver ses conclusions inscrites dans un rapport
- stipuler la date de l'expertise
- indiquer les caractéristiques urbanistiques architecturales et techniques
- produire une description suffisante du bien
- éléments d'appréciation favorables/défavorables
- conditions et modalités d'occupation du bien
- exposer le cheminement intellectuel de l'Expert
- motivation adéquate = sérieuse et pertinente

5. Communication écrite d'un rapport d'évaluation suffisamment clair, précis et motivé (2/2)

- commenter le résultat de son évaluation
- citer les points de comparaison retenus
- afficher la transparence de son raisonnement
- indiquer une clause interdisant toute publication totale ou partielle du rapport d'expertise hors du contexte pour lequel il a été diligentée.
- le rapport d'évaluation doit être détaillé
- le certificat d'évaluation complète le rapport
- le vocabulaire utilisé doit être compréhensible pour toute personne sans connaissance particulière
- l'Expert ne peut être influencé par aucune pression exercée par le client ou par un tiers
- l'Expert peut refuser de réaliser la mission

Selon les normes TEGoVA, le rapport d'évaluation doit comprendre :

- une description du bien immobilier
- un résumé du contexte légal
- un commentaire sur le marché
- une description de la méthode d'évaluation et de l'analyse
- la référence aux Normes Européennes d'Evaluation
- tout écart aux Normes doit être justifié
- préciser clairement les éléments rencontrés de nature à remettre en cause ses conclusions chiffrées
- indiquer des Réserves sur le résultat par rapport à des facteurs ou critères extrinsèques

Conclusions rigueur & professionnalisme

- Niveau de formation des Evaluateurs Experts
- Normes européennes d'évaluation immobilière établies par TEGoVA : European Valuation Standards
- Directive européenne 2014/17/UE relative aux contrats de crédit aux consommateurs concernant les biens immobiliers à usage résidentiel
- => normes d'évaluations fiables
- => évaluateurs professionnellement compétents
- => évaluateurs suffisamment indépendants

Francis GÄBELE

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

rev
Reconnu par l'Etat

FIG
SOFIA 2015

FCF
Fédération des Géomètres Francophones
40 Avenue Hoche - 75008 PARIS
331 5383800

Landmeter-Expert
Géomètre-Expert



.be

Conclusions rigueur & professionnalisme

- La Banque Centrale Européenne se réfère aux normes European Valuation Standards & European Valuation Applications de TEGoVA
- La certification REV™ permet d'identifier les Evalueateurs Experts reconnus
- En Belgique, la société royale des géomètres experts immobiliers UGEB-ULEB est reconnue Awarding Member Association REV™ TEGoVA

Francis GÄBELE

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

rev
Recognized European Value

FIG
SOFIA 2015

FCF
Fédération des Géomètres Francophones
40 Avenue Hoche - 75008 PARIS
3315383800

Landmeter-Expert
Géomètre-Expert



.be