



Quel statut pour l'expert en évaluation immobilière ?

Le point de vue de Gérard Adriaenssens

Président de la Chambre des Experts Immobiliers de France - FNAIM

L'expert en évaluation immobilière est au cœur de tous les enjeux. Et pourtant, son statut n'est aujourd'hui sanctionné par aucun diplôme, aucune qualification particulière. Seul le développement de la certification REV (Recognized European Valuer) permettra de sortir cette profession de l'incertitude dans laquelle elle évolue.

En théorie, n'importe qui peut, en France, procéder à l'évaluation d'un bien immobilier et demander des honoraires en échange. L'acte n'est pourtant pas anodin : qu'il s'agisse de déterminer la juste valeur comptable de l'actif d'une entreprise ou d'arbitrer un litige devant un tribunal, l'expert est amené à jouer un rôle clé qui justifie que ses méthodes soient établies et qu'il respecte un code déontologique d'impartialité et d'indépendance. Notaires, assureurs, agents immobiliers, gestionnaires de patrimoine, syndics, juges ou tout simplement propriétaires d'un bien susceptible d'être vendu ou transmis réclament, à juste titre, que leur prestataire expert soit rigoureux, documenté et impartial.

La profession n'a certes pas laissé les choses en l'état. Les associations et organisations professionnelles, dont la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM, ont depuis longtemps réfléchi à des codes de bonnes pratiques pour faire en sorte que deux experts travaillant sur un même objet, aboutissent naturellement au même résultat. Des pratiques consignées dans une Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière largement diffusée. Mais, pour passer au degré supérieur, celui d'un statut reconnu d'expert en évaluation immobilière, il faut que le législateur tranche et ne considère pas que la loi Hoguet, qui régit le statut de l'agent immobilier, suffise à répondre à ce besoin. Car il n'en est rien, la loi ne faisant pas référence à l'activité d'expertise dans tout ce qu'elle a de complexe et de technique.

C'est pourquoi les associations et organisations professionnelles françaises ont choisi de s'associer à la réflexion menée au niveau européen qui a abouti à la création de la certification Rev. Attribuée individuellement sur présentation d'un dossier, elle permet de sanctionner le niveau de formation et d'études du candidat, au vu notamment de l'exercice de sa profession. Elle est attribuée pour cinq ans, à l'issue desquels l'expert titulaire doit présenter un nouveau dossier. En contrepartie de sa reconnaissance, l'expert s'engage à respecter un certain nombre de règles déontologiques (indépendance, etc.) et techniques (méthodes d'évaluation, etc.), contenu dans un « Blue Book » européen et dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière française.

Le statut Rev a été conçu par TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) qui regroupe une quarantaine d'associations présentes dans 24 pays, représentant 120.000 professionnels. La Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM s'est vu octroyer par TEGoVA la responsabilité de le diffuser en France. Depuis son introduction en 2008, une centaine d'experts a bénéficié de ce nouveau statut REV. L'objectif que nous devons poursuivre aujourd'hui est de le généraliser à l'ensemble des experts: il est vrai que cette harmonisation des méthodes et des pratiques est rendue d'autant plus nécessaire qu'ils sont confrontés à des problématiques nouvelles, comme par exemple la mesure de l'impact des nouvelles normes environnementales sur la valeur des actifs immobiliers, qui demandent une vigilance accrue et des référentiels plus performants.

A propos de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM ... Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est une organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière. Elle rassemble plus de 700 professionnels, tous membres de la FNAIM, qui exercent leur mission en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Les experts en évaluation immobilière interviennent pour le compte de valorisation de portefeuilles : investisseurs institutionnels ou à destination de donneurs d'ordre privé dans le cadre d'une transmission à titre onéreux ou gratuit (vente ou donation), dans le cadre d'une séparation de patrimoine, d'une succession, dans les rapports avec l'administration fiscale pour le calcul de l'ISF (impôt sur la fortune), pour la valorisation des murs ou encore pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation de la valeur locative de locaux commerciaux.

Contact Presse

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com