



L'expertise immobilière : pourquoi, pour qui, comment ?

L'expertise immobilière consiste à estimer la valeur d'un bien immobilier, quel qu'il soit, sur un marché clairement défini à une date précise. Elle doit être rigoureuse et justifiée, établie en toute impartialité, par un professionnel indépendant, respectant strictement le secret professionnel auquel il est tenu.

Les demandeurs d'une expertise peuvent être très divers : le propriétaire du bien lui-même, lorsqu'il envisage de le vendre ou de le transmettre à ses héritiers, mais aussi des tiers « extérieurs » : juge, notaire, services fiscaux, assureur, gestionnaire de patrimoine, syndic...

Le juge et les services fiscaux peuvent ainsi vouloir connaître la valeur du bien dans le cadre d'un contentieux, le notaire dans celui d'une succession, l'agent immobilier ou le syndic dans celui d'une vente, l'assureur dans celui d'un contrat et le comptable dans le cadre d'une valorisation d'actif.

La valeur s'estime en croisant de multiples critères : superficie, architecture, matériaux de construction, état général, situation et état des risques naturels, analyse des diagnostics, état du marché... Elle peut varier dans le temps, à la hausse ou à la baisse. Des terrains situés sur le littoral ont vu ainsi leur valeur multipliée dans des proportions considérables en 30 ans alors qu'à l'inverse, de belles maisons bourgeoises situées dans des banlieues du nord ou de l'est de Paris ont vu la leur décroître, en dépit de la hausse générale des prix.

Quelle que soit la raison de sa demande, une expertise qui met en jeu des milliers, parfois des millions d'euros, est loin d'être anodine. Il est donc nécessaire qu'elle soit réalisée par des professionnels reconnus et expérimentés.

Au niveau européen, il existe, depuis plusieurs années, une certification officielle qui reconnaît la compétence et le sérieux des experts, la certification REV (Recognised European Valuer). Elle est attribuée individuellement sur présentation d'un dossier. Pour faire valoir leurs qualités et leurs expériences professionnelles, les candidats doivent produire des attestations, documents et deux rapports d'expertise récents. La certification est attribuée pour une période de cinq ans, à l'issue desquelles l'expert titulaire doit présenter un nouveau dossier.

En France, la responsabilité d'attribuer la certification REV a été accordée à la Chambre des experts immobiliers de France FNAIM par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), organisation européenne d'experts immobiliers qui regroupe 43 associations dans 26 pays.

Il est à noter que, dans le cadre d'expertise de l'actif immobilier d'une société cotée en bourse, l'A.M.F (Autorité des Marchés Financiers) recommande cette certification REV.

L'une des missions principales de La Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est de garantir un niveau de compétences élevé de chacun de ses membres. A cet effet, elle a mis en place un système de formation professionnelle continue et propose de nombreux séminaires.

Le prochain rendez-vous à lieu à La Martinique, du 21 au 24 novembre 2011, un cycle de formation destiné aux professionnels de l'immobilier qui souhaitent s'orienter vers l'expertise.

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 donateurs 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