

## Expertise immobiliere

Post#233; par:

Publiée le : 09/07/2009 15:50:00

[1 - L'expertise immobilière : qu'est-ce que c'est ?](#) [2 - Une expertise : Pourquoi ? Quand ?](#) [3 - Pourquoi faire appel à un expert ?](#) [4 - Les méthodes de travail de l'expert](#) [5 - Les méthodes d'évaluations](#) **Votre**

**expert** : Mitsou Darmouni : 01.53.66.91.71

<http://www.experts-fnaim.org/Mdarmouni/>

### Expert auprès de la chambre des experts de la FNAIM

#### L'expertise immobilière : qu'est-ce que c'est ?

L'expertise immobilière s'établit dans le cadre d'une vente, d'un achat, d'une succession, d'une donation, d'un divorce, d'une définition de valeur locative...

Dans leurs activités, plusieurs types de biens sont concernés :

- o Immobilier d'habitation (maisons, appartements, châteaux, immeubles de rapport)
- o immobilier d'entreprise et locaux industriels (ateliers, usines, entrepôts)  
bureaux,
- o immobilier commercial (boutiques, centres commerciaux)
- o fonds de commerce
- o Biens Ruraux (bâtiments, terres agricoles, bois, forêts)
- o Immobilier de loisirs
- o Terrains à bâtir

**valeur vénale** : La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'impulsion de 14 associations d'experts immobiliers, dont la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM, à laquelle les experts membres des associations signataires doivent se référer, donne de la valeur vénale la définition suivante : "la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être raisonnablement cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise".

**valeur locative** : La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, en donne également la définition : «elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données».

La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc...).

La valeur locative est exprimée hors droit au bail ou hors TVA et hors charges locatives ou de toutes autres natures refacturées au preneur.