

Expertise immobilière

Posté par :

Publié le : 10/08/2009 12:25:22

[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](#)

Il existe 4 grandes familles de méthodes d'évaluation de biens immobiliers :

o L'estimation par comparaison (ou méthode par le marché) : elle consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état, de situation, dits "références" ou "points de comparaison".

o L'estimation par capitalisation du revenu : elle consiste à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'une valeur locative, d'un revenu brut ou d'un revenu net, pour parvenir à une valeur vénale. La méthode est fondée sur le constat que la valeur du bien est en relation avec le revenu qu'il procure (ou peut procurer).

o L'estimation par le coût de remplacement : elle consiste à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation. Cette méthode est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

o Les méthodes dites "professionnelles" : Pour certains biens spécialisés tels que hôtels, cliniques, cinéma, théâtre..., la pratique professionnelle a dégagée des normes et méthodes permettant de définir la valeur vénale ou la valeur locative des murs, ou la valeur du fonds de commerce.

La mission de l'expert :

L'expert immobilier doit se faire préciser par son client sa mission : la lettre de mission doit indiquer de façon précise l'étendue de la mission, le délai de réalisation ainsi que le montant des frais et honoraires convenus.

La constitution de dossier

L'expert ne peut réaliser sa mission qu'avec la coopération du client, qui doit lui communiquer tous documents utiles.

Les frais et honoraires

C'est la rétribution convenable et suffisante payée par un tiers pour remplir les engagements pris vis à vis de l'expert immobilier pour la juste récompense de l'accomplissement de sa mission.

o La rémunération de l'expert doit donc comprendre dans chaque affaire,

les éléments suivants :

o Une participation aux dépenses du cabinet : secrétariat, amortissement du matériel, papeterie, loyer...

o Un remboursement des frais et débours engagés par l'expert : déplacement, correspondance, téléphone, photographie, frais de recherche...

o La rémunération du travail proprement dit : étude du dossier, visite des lieux, écoute et examen des dires, rédaction du rapport... Bien que le tarifs des honoraires soit libre, la grande majorité des experts fixent leur rémunération en fonction de vacations horaires, ce qui théoriquement paraît plus conforme à l'équité puisque l'expert est honoré en fonction du temps passé et non sur la notion de valeur du bien, ce qui garantit le client de toute surenchère quant au prix.