

La mission de l'Évaluateur Expert selon les normes européennes

Francis GABELE, Belgium

Keywords: Évaluateur expert, Compétence professionnelle, Valeurs immobilières, Valeur Vénale, Juste Valeur, Valeur hypothécaire, Expert indépendant et impartial, Obligation de moyens, Responsabilité de l'Expert, Rapport d'évaluation, Motivation, Points de comparaison, Normes EVS TEGoVA, Directive 2014/17/UE

SUMMARY

En Belgique, le géomètre-expert est un praticien diplômé en matière d'économie foncière, et particulièrement en ce qui concerne l'évaluation d'immeubles et des droits qui s'y rapportent. Durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, les méthodes d'évaluation ont été fortement développées, notamment par l'apport de procédés s'appuyant sur le support informatique. Concomitamment, un professionnalisme accru est exigé des professionnels, portant, notamment, sur :

La compréhension non équivoque de la terminologie utilisée ;

La transparence de l'engagement de l'Évaluateur Expert, indépendance, impartialité et compétence;

L'obligation de moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de l'évaluation ;

La responsabilité de l'Évaluateur Expert ;

La communication écrite complète, concise, claire, précise et motivée.

1. PREAMBULE

En Belgique, le géomètre-expert est un praticien diplômé en matière d'économie foncière, et particulièrement en ce qui concerne l'évaluation d'immeubles et des droits qui s'y rapportent¹. Durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, les méthodes d'évaluation ont été fortement développées, notamment par l'apport de procédés s'appuyant sur le support informatique. Concomitamment, un professionnalisme accru est exigé des professionnels, portant, notamment, sur :

La compréhension non équivoque de la terminologie utilisée ;

La transparence de l'engagement de l'Évaluateur Expert, indépendance, impartialité et compétence;

L'obligation de moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de l'évaluation ;

La responsabilité de l'Évaluateur Expert ;

La communication écrite complète, concise, claire, précise et motivée.

2. COMPREHENSION CONCORDANTE DES TERMES PORTANT SUR LES VALEURS EXPRIMEES

2.1 La Valeur vénale

Selon TEGoVA², la valeur vénale est : « 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 ».

Selon les géomètres-experts belges³, la valeur vénale d'un bien immobilier est représentée par le prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir, à la date de l'évaluation, dans certaines conditions, à savoir que :

Le propriétaire désire vendre et que quelqu'un désire acheter;

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 soit librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment claire;

Les prix soient stables pendant la période envisagée;

Il soit fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

¹ <http://www.const-court.be/public/f/2012/2012-064f.pdf>

² <http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

³ GABELE, *Evaluation des biens immeubles*, Art ou technique, UGEB, Bruxelles, 27 février 1996

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

Dans cette perspective, l'Évaluateur Expert doit observer en permanence:
L'équilibre du marché, à savoir un rapport acceptable entre l'offre et la demande;
La liquidité du marché, c'est à dire un nombre suffisant de transactions par rapport au potentiel disponible d'immeubles offerts sur le marché;
La représentativité du niveau du marché, à savoir un nombre suffisant d'acteurs indépendants lors des négociations entre acheteurs et vendeurs.

En tout état de cause, l'Évaluateur Expert doit dire le marché, mais ne peut faire le marché. Dans sa démarche rationnelle d'évaluation, l'Évaluateur Expert doit toujours être prudent et attentif aux évolutions récentes et confirmées du marché immobilier; il ne peut anticiper l'évolution du marché, ni, d'aucune manière, en accentuer les tendances. L'Évaluateur Expert a envers son client une obligation de moyens qui comporte celle d'une connaissance approfondie et complète de l'environnement conjoncturel du marché de l'immobilier au sens le plus large.

Aussi, de ce point de vue, l'Évaluateur Expert doit se tenir informé et maîtriser l'actualité des législations en matière, notamment, du droit de l'immobilier, d'urbanisme, d'aménagement du territoire, d'environnement, de fiscalité immobilière; de la même manière, il doit aussi être renseigné quant aux derniers développements technologiques relatifs au coût de production de tous les types de constructions: qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux, de locaux commerciaux, de bâtiments à usage industriel, d'entrepôts, ou de constructions résidentielles. L'Évaluateur Expert doit également se tenir informé des prix pratiqués pour la rénovation et la réhabilitation d'immeubles anciens.

2.2 Des autres valeurs

Selon TEGoVA, l'Évaluateur Expert doit définir l'objet pour lequel l'évaluation est requise avant d'utiliser tout type de valeur autre que la valeur vénale.

En Belgique, les valeurs les plus souvent utilisées sont notamment :

La Valeur Vénale qui est 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 ;

La Valeur de construction qui correspond, à une période déterminée, au coût global de tous les éléments constitutifs nécessaires à l'édification d'un immeuble considéré ;

La Valeur de Remplacement Dépréciée d'un immeuble correspond à la valeur actuelle de ce bien calculée au départ du coût de construction du dit immeuble sous déduction d'un pourcentage de dépréciation inhérent à l'état du bâtiment ;

La Valeur de convenance d'un bien est de caractère purement subjectif; elle dépend soit de facteurs intellectuels ou moraux [valeur d'affection], soit de facteurs matériels d'intérêt personnel [valeur d'usage].

La valeur de convenance est donc une valeur basée sur des facteurs extrinsèques à la valeur réelle du bien: le capital investi n'est pas pris en considération ;

La Valeur de Remplacement Nette des immobilisations corporelles , dont notamment les constructions, en vue de rencontrer l'objectif de donner une image fidèle du patrimoine d'une entreprise. Cette valeur de remplacement nette sera principalement influencée par certains types d'obsolescences fonctionnelle et économique, ainsi que par la qualité et les performances de divers équipements nécessaires à la production de l'entreprise considérée.

Bien d'autres valeurs sont utilisées dans des domaines tels que ceux de l'assurance, de l'administration fiscale, de la construction, de la comptabilité des entreprises, de l'économie et de la finance, mais elles se rattachent toutes, d'une manière ou d'une autre, soit à la valeur vénale, soit à la valeur de construction.

Ainsi, dans le domaine de l'assurance, l'on se réfère à des valeurs telles que la Valeur à neuf ou Valeur de reconstruction, la Valeur assurée ou agréée, la Valeur actuelle ou intrinsèque; toutes ces valeurs sont induites du coût de construction des immeubles, en sachant détailler, selon les cas, les différents corps d'état.

Dans le microcosme des transactions en immobilier, les termes utilisés concernent principalement: la Valeur de liquidation ou de réalisation en vente publique forcée, la Valeur en vente publique volontaire ou en vente de gré à gré, la Valeur d'échange ou en cas de partage. Ces valeurs se situent toutes par référence à la valeur vénale.

A cet égard, la valeur d'investissement ou de placement se définit le plus souvent comme la valeur vénale majorée des frais d'acquisition; elle est généralement utilisée pour les apports et les évaluations des biens titrisés.

La norme TEGoVA EVS2 s'accorde parfaitement aux usages de terminologie pratiqués par les géomètres-experts. Cette norme distingue :

La juste Valeur : Montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou une dette réglée, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, dans le cadre d'une transaction réalisée selon les conditions normales du marché. [International Accounting Standards Board (IASB), Normes comptables internationales (IAS) 16, § 6]

La Valeur de convenance ou d'opportunité : un montant supérieur à la valeur vénale qui reflète les caractéristiques particulières d'un actif, lesquelles présentent uniquement un intérêt pour un acquéreur de convenance.

La Valeur de synergie comme étant une catégorie particulière de valeurs de convenance ou d'opportunité que les Evaluateurs Experts auront à déterminer et qui est également connue sous le nom de valeur d'alliance ou de mariage

La Valeur pour un investisseur spécifique : valeur que représente un bien pour un investisseur spécifique, ou une catégorie d'investisseurs spécifiques, dans le cadre d'objectifs de placements prédéterminés. Ce concept subjectif se rapporte à un bien immobilier spécifique pour un investisseur, un groupe d'investisseurs ou une entité spécifique(s) aux objectifs et/ou critères d'investissement clairement déterminés.

La Valeur hypothécaire : valeur du bien immobilier, telle qu'elle a été déterminée au moyen d'une évaluation prudente de la possibilité de commercialisation du bien immobilier en tenant compte de ses qualités intrinsèques à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'utilisation actuelle et du meilleur usage du bien immobilier. Les éléments d'ordre spéculatif ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la valeur hypothécaire

La Valeur d'assurance d'un bien comme étant le montant indiqué dans le contrat d'assurance qui s'applique à ce bien et représente le montant retenu par l'assureur en cas de sinistre ou de perte financière subi(e) par l'assuré et provoqué(e) par un risque visé au contrat d'assurance et affectant ce bien.

La Valeur pour un usage alternatif comme étant la valeur vénale du bien immobilier sans prendre comme hypothèse la poursuite de son usage actuel.

La Valeur en cas de vente forcée comme étant le montant qui peut être obtenu pour le bien immobilier lorsque, pour une raison quelconque, le vendeur est dans l'obligation de céder le bien immobilier.

Le Coût de remplacement net d'amortissement est défini par le coût actuel de remplacement d'un actif par un actif moderne et équivalent, après prise en compte de la vétusté et de toutes les formes appropriées d'obsolescence ou d'optimisation.

3. TRANSPARENCE DE L'ENGAGEMENT DE L'EVALUATEUR EXPERT : IMPARTIALITE, INDEPENDANCE ET COMPETENCE

Selon TEGoVA, l'Évaluateur Expert doit s'assurer qu'il répond aux critères de la mission en respectant les niveaux professionnels de connaissances, de compétences et d'indépendance. Il en résulte que l'Évaluateur Expert à qui il est demandé d'exécuter une instruction doit procéder à des demandes de renseignements préalables auprès du client quant à la nature de la mission et l'objet de l'évaluation. L'Évaluateur Expert doit être en mesure de répondre aux exigences du client et de se conformer aux règles, à la législation et aux codes de conduites correspondant à la tâche.

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

FIG Working Week 2015
From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World
Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015

Selon nous, l'Évaluateur Expert veillera à dresser une liste des documents qu'il sollicite auprès de son client. Ainsi, lors de l'établissement de son rapport, l'Évaluateur Expert indiquera les documents qui lui ont été effectivement remis, et, le cas échéant, précisera la manière par laquelle il aura pallié l'absence de documents sollicités non reçus.

Les conditions d'engagement détaillées couvrant les hypothèses de l'évaluation, les responsabilités de l'Évaluateur Expert et la base des honoraires doivent être formulées par écrit. En cas de réalisation d'une évaluation dans le cadre d'un financement ou d'une procédure de liquidation, les conditions de la mission doivent être acceptées par écrit par le client donneur d'ordre avant le début de celle-ci. Toute modification intervenue après la date d'engagement doit être consignée par écrit afin d'éviter tout malentendu et/ou litige en découlant.

S'agissant de l'objectivité professionnelle, l'Évaluateur Expert doit être conscient de tout élément qui pourrait être perçu comme un conflit d'intérêts. Dans sa demande de renseignements initiale, il doit demander au client d'identifier toute autre partie concernée ou liée afin de détecter un conflit d'intérêts potentiel pour l'Évaluateur Expert, ses associés ou les membres de sa famille proche. Si un conflit de cette nature existe, ce fait doit être communiqué par écrit au client, lequel aura à décider de confirmer ou non la mission, en l'occurrence il est nécessaire d'énoncer clairement ces circonstances dans toute attestation ou rapport produit par l'Évaluateur Expert.

En toutes circonstances, l'Évaluateur Expert peut pour des raisons personnelles, et malgré les souhaits du client, refuser d'accepter la mission envisagée.

L'Évaluateur Expert doit toujours être objectif et professionnel dans le cadre de son estimation de la valeur, il doit être en mesure de pouvoir prouver qu'il n'est lié à aucune partie pouvant être intéressée par le résultat de l'évaluation. Toute relation de cette nature ou tout autre conflit d'intérêts ou danger potentiel affectant l'indépendance de l'Évaluateur Expert et son objectivité doit être communiqué par écrit au client et indiqué dans le rapport d'évaluation.

En cas de nomination d'un collège d'Experts, il est entendu qu'ils seront soumis aux mêmes conditions d'indépendance et d'objectivité, individuellement et solidairement.

L'Évaluateur Expert doit accepter que, dans certaines circonstances, le client lui impose de manière impérative qu'il soit reconnu comme totalement indépendant, et qu'il ne puisse en sa personne présenter aucun conflit d'intérêts potentiel actuel, au moment de l'acceptation de sa désignation.

4. OBLIGATION DE MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR RENCONTRER LES OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Toujours selon TEGoVA , une évaluation qualitative nécessite que l'Évaluateur Expert réalise une étude du bien immobilier dans son contexte, en recherchant et en contrôlant tous les éléments qui peuvent avoir une incidence sur sa valeur. La qualité de l'évaluation devra, entre autres, être fondée sur la pertinence des informations utilisées pour la préparer.

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

L'Évaluateur Expert devra donc vérifier la date et l'origine de ces informations. Les conditions du marché doivent également être étudiées et prises en compte car elles constituent un élément essentiel de la prise de décision du client.

Dans le cadre de sa mission d'évaluation, l'Évaluateur Expert doit lui-même, effectuer une visite du bien. Elle comprendra habituellement une visite intérieure et extérieure des bâtiments, de l'emplacement et de l'environnement afin de noter tous les éléments pouvant avoir une incidence sur la valeur du bien. Exceptionnellement, si le client lui en donne l'instruction ou l'autorisation, une visite plus limitée pourra être effectuée. Dans certains cas, l'Évaluateur Expert sera autorisé à se fonder sur le rapport de visite réalisé par un tiers. Dans chacun des cas, ces conditions particulières devront alors être indiquées dans le rapport d'évaluation.

Une évaluation fondée sur le rapport de visite d'un tiers comporte un risque quant à la qualité de la visite et de l'interprétation qui en a été faite. L'Évaluateur Expert doit signaler que sa conclusion aurait éventuellement pu être différente s'il avait réalisé lui-même la visite. L'étendue de la visite sur place dépendra du bien immobilier et du cadre juridique local ainsi que des us et coutumes, mais l'Évaluateur Expert devra indiquer les principales caractéristiques du bien immobilier qui ont une incidence sur sa valeur.

La nature et l'étendue de la (ou des) visite(s) sur place du bien immobilier dépendront de l'objet de l'évaluation et des termes du contrat d'expertise. Dans certaines circonstances, par exemple dans le cadre d'une évaluation de portefeuille, il peut être approprié de restreindre les visites sur place, par exemple en se limitant à une inspection extérieure ou à une évaluation sur dossier. L'absence de visite ou la réalisation d'une visite incomplète, tout comme la raison de cette restriction, doivent être indiquées dans le rapport ou le certificat d'évaluation car il se peut que des facteurs exerçant une influence significative sur la valeur du bien n'aient pas été identifiés.

Il convient également de prendre en compte les aspects financiers, juridiques et réglementaires concernant le bien immobilier, incluant les certificats de performance énergétique des bâtiments⁴ et la conformité de l'installation électrique, ainsi que d'autres facteurs liés à des réglementations environnementales.

Après avoir visité le bien immobilier, les Évaluateurs Experts doivent rechercher et prendre en considération des données comparables disponibles (données relatives à des ventes ou locations selon le cas) et examiner de façon cohérente leur pertinence en tant que références de prix et/ou de rendements.

Lorsque l'Évaluateur Expert constate une incertitude ou une volatilité du marché ou d'autres éléments pouvant fragiliser sa conclusion, il devra en tenir compte et le signaler dans le rapport d'évaluation.

⁴ http://documentation.bruxellesenvironnement.be/documents/IF_NRJ_ExigencesPeb2015FR.PDF

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

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

- La description de l'état dans lequel se trouve le bien au moment de sa visite ;
- La reconnaissance des limites et la contenance du bien, selon les informations disponibles récoltées ;
- La recherche de servitudes éventuelles dont le caractère de mitoyen ou non des murs, selon les informations disponibles récoltées ;
- L'information sur la pollution des sols et sous-sols ; à Bruxelles auprès de l'IBGE⁵;
- Le statut urbanistique des constructions.

5. LA RESPONSABILITE DE L'EVALUATEUR EXPERT

Selon TEGoVA, l'Évaluateur Expert qui est mandaté pour rendre une évaluation concernant un bien immobilier engage sa responsabilité vis-à-vis de son client lequel serait susceptible d'engager une action en justice pour préjudice à l'encontre de son Expert.

Selon le contexte de la mission et le cadre juridique belge, cette responsabilité peut être mise en cause lorsque le préjudice a été occasionné par un manque de compétences, de diligence, un manquement au contrat ou pour un autre motif.

Les limites de la responsabilité peuvent être définies dans le contrat d'expertise, dans les conditions d'engagement ainsi que par la rédaction et les réserves émises dans le rapport d'évaluation.

Il est admis que l'Évaluateur Expert peut éventuellement limiter sa responsabilité dans les termes du contrat conclu avec le client. Dans l'hypothèse où un tiers a besoin d'accéder au rapport (par exemple, si le bien doit être donné en garantie), son utilisation peut être limitée au client et la responsabilité envers des tiers exclue.

L'Évaluateur Expert doit exécuter les tâches relevant de son domaine de compétences et les réaliser professionnellement dans le cadre de sa mission, en évaluant le bien immobilier. Il s'obligera à rassembler toutes les données pertinentes avant de déterminer la valeur, tenir à jour sa documentation et établir un rapport de manière professionnelle.

L'Évaluateur Expert ne doit pas accepter des missions dépassant le cadre de ses compétences. Dans des cas plus complexes, l'Évaluateur Expert peut, occasionnellement, manquer de compétences spécialisées pour mener à bien correctement sa mission (notamment en matière de comptabilité ou d'aspects juridiques). Dans ce cas, l'Évaluateur Expert doit avertir le client et demander de l'aide d'un Expert Sapiteur pour mener à bien sa mission.

⁵ <http://www.ibgebim.be/Templates/Professionnels/Home.aspx?langtype=2060>

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

Dans ce cas, afin d'éviter une confusion en matière de responsabilités et des problèmes potentiels de responsabilité contractuelle, dans la mesure du possible, le client est invité à missionner directement l'Expert Sapiteur.

L'Évaluateur Expert a l'obligation de couvrir sa responsabilité par une assurance responsabilité civile professionnelle.

6. COMMUNICATION ECRITE D'UN RAPPORT D'EVALUATION SUFFISAMMENT CLAIR, PRECIS ET MOTIVE

En Belgique, l'application simultanée de différentes méthodes d'évaluation permet à l'Évaluateur Expert de motiver ses conclusions, lesquelles sont inscrites dans un rapport qui contient en outre la date de l'expertise, les caractéristiques urbanistiques, architecturales et techniques du bien à expertiser, la description suffisante selon le but poursuivi par l'expertise, les éléments d'appréciation favorables et défavorables, ainsi que les conditions et modalités d'occupation du bien concerné.

Le fait de pouvoir disposer dans le rapport des éléments essentiels de la motivation et du cheminement intellectuel conduisant à la valeur déterminée par l'Évaluateur Expert est tout aussi important que le résultat de cette valeur en elle-même. Comprenons-nous bien, on ne peut admettre comme sérieusement motivé un rapport qui invariablement reprend une série d'articulets stéréotypés et généraux.

Le client est en droit d'obtenir de l'Évaluateur Expert une motivation adéquate, c'est à dire sérieuse et pertinente, à l'évaluation du bien expertisé.

La jurisprudence impose à l'Évaluateur Expert de commenter le résultat de son évaluation en expliquant suffisamment l'analyse du bien à évaluer, les points de comparaison retenus, ainsi que les pondérations et autres éléments essentiels de son expertise

Une motivation rigoureuse et suffisante est nécessaire pour l'épanouissement intellectuel de l'Évaluateur Expert, ainsi que pour établir la transparence de son raisonnement. La filiation de cette motivation est basée sur le principe général du droit inscrit à l'article 149 de la constitution belge⁶, selon lequel tous les jugements et arrêts rendus par les cours et tribunaux doivent toujours être motivés. Cette motivation peut également se fonder sur l'obligation d'une motivation formelle imposée aux actes administratifs⁷. L'Évaluateur Expert doit s'inspirer des préceptes de cette loi, lorsqu'ils rédigent les considérations de droit et de fait servant de fondement aux conclusions de leurs rapports d'évaluation.

⁶ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1994021730&table_name=loi

⁷ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1991072936&table_name=loi

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

En outre, il peut être recommandé d'insérer une clause interdisant toute publication totale ou partielle du rapport d'expertise autre que celle pour lequel il a été sollicité, ceci afin de protéger les différents intervenants d'une utilisation des résultats de l'expertise hors du contexte pour lequel elle a été diligentée.

Le rapport d'évaluation doit mentionner les instructions de la mission, le cadre et la finalité de l'évaluation ainsi que les résultats de l'analyse qui ont amené à formuler un avis sur la valeur, y compris, le cas échéant, les détails sur les données comparables utilisées, la justification des processus analytiques utilisés dans la réalisation de l'évaluation, et présenter les données justificatives.

Le certificat d'évaluation doit être intégré au rapport d'évaluation et contenir la conclusion de l'Évaluateur Expert sur la valeur.

S'il s'agit de certifier l'évaluation d'un bien immobilier, une lettre synthétique et comprend : le nom du client et son adresse, des informations détaillées sur le bien, la date de la valeur, la finalité de la mission, la date du rapport, toutes les hypothèses sur lesquelles l'évaluation est fondée, le nom, l'adresse ainsi que les qualifications de l'Évaluateur Expert.

Le rapport ou le certificat ne doivent pas être ambigus, et ne doivent ni induire en erreur le lecteur en aucune façon, ni créer de fausses impressions. C'est la raison pour laquelle, entre autres, ils doivent être rédigés avec un vocabulaire que toute personne sans connaissance particulière sur le bien ou sur les évaluations doit pouvoir comprendre.

Le rapport ou le certificat doivent être objectifs. L'Évaluateur Expert doit s'assurer qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts. L'Évaluateur Expert ne doit pas être influencé par une pression exercée par le client ou par un tiers pour qu'il produise un rapport spécifique concernant l'évaluation ou tout autre conseil. Dans certains cas, l'Évaluateur Expert peut refuser de réaliser la mission s'il estime que sa réputation d'objectivité pourrait être mise en cause.

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

Une description du bien immobilier, incluant une note relative à la méthode par laquelle les surfaces ont été déterminées ;

Un résumé du contexte légal (occupation, état locatif, règles d'urbanisme, etc.) ;

Un commentaire sur le marché auquel le bien appartient ;

Une description de la méthode d'évaluation et de l'analyse.

Il est recommandé que toutes les évaluations comprennent une déclaration confirmant que l'Évaluateur Expert compétent, chargé d'effectuer l'évaluation pour le client, a respecté les exigences de ces Normes Européennes d'Évaluation. Exceptionnellement, l'Évaluateur Expert précisera l'ampleur et les raisons de tout écart par rapport à ces Normes ou la raison pour laquelle toute recommandation importante sur le processus d'évaluation contenue dans ces Normes n'a pas été respectée.

Enfin, l'Évaluateur Expert doit indiquer clairement les éléments rencontrés au cours de l'exécution de sa mission qui pourraient remettre en cause ses conclusions chiffrées. Il peut s'agir, par exemple, d'une pollution du site étudié ou de son voisinage proche, de la présence de matériaux dangereux ou d'un titre de propriété discutable.

Dans cette perspective, l'Évaluateur Expert doit mentionner explicitement les Réserves sur le résultat de son évaluation par rapport à des critères et facteurs extrinsèques qui n'ont pas pu être pris en considération dans le cadre de sa mission.

7. CONCLUSIONS

En Europe, les Évaluateurs Experts se sont regroupés dans une association TEGoVA qui a pour objectif majeur d'identifier et de veiller au meilleur niveau de formation des Évaluateurs Experts, ainsi que d'éditer des normes européennes d'évaluation immobilière, et de fixer un cadre rigoureux pour leur bonne application.

Ainsi, dans un contexte d'investissements réalisés à l'échelle internationale et compte tenu de la mondialisation des sociétés, TEGoVA édite et met à jour des normes cohérentes European Valuation Standards EVS⁸ qui définissent le cadre selon lequel les Évaluateurs Experts doivent opérer pour répondre aux attentes des clients.

S'agissant des contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers, la Directive européenne 2014/17/UE⁹ introduit des exigences concernant l'évaluation de biens immobiliers à usage résidentiel.

Ces exigences portent principalement sur des normes d'évaluations fiables, et sur la nécessité de faire appel à des évaluateurs professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale.

En l'occurrence, la Banque Centrale Européenne¹⁰ se réfère aux normes d'évaluation immobilière EVS et EVA¹¹ de TEGoVA comme standards pour l'application de cette directive.

Dès lors, les normes européennes d'évaluation immobilière EVS et EVA sont, *de facto*, les standards de référence en Europe.

⁸ <http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

⁹ http://ec.europa.eu/finance/finservices-retail/credit/mortgage/index_fr.htm

¹⁰ <http://www.tegova.org/en/p546612e68da0b>

¹¹ <http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)
Francis Gäbele (Belgium)

La certification REV™¹² permet d'identifier les Evaluateurs Experts reconnus.
En Belgique la société royale de géomètres experts immobiliers UGEB-ULEB¹³ est Awarding
Member Association TEGoVA¹⁴ détentrice de la certification REV™.

REFERENCES

BIOGRAPHICAL NOTES

Francis GÄBELE

Etudes : Diplôme d'Etat de Géomètre-Expert immobilier - Urbaniste

Expérience :

Auditeur général honoraire, chef de service du Cadastre belge

Président honoraire de l'Union des Géomètres Experts immobiliers - Bruxelles

Secrétaire général de l'Union Belge des Géomètres

Délégué belge à TEGoVA & Président de la Cel. UGEB AMA REV™ TEGoVA

Professeur (Ecam-Ing.) : droit immobilier, Administration foncière, Evaluation immobilière

Conseiller scientifique auprès de l'Université de Liège (Département géomatique)

Délégué de l'Union Belge des Géomètres à la FIG – Membre fondateur

Délégué de la Haute Ecole Léonard de Vinci – Ecam, FIG – Membre Académique

CONTACTS

Professor Francis Gabele

Union Belge des Géomètres

Rue du Nord, 76

1000 Bruxelles

BELGIUM

Tel. + 32 478 45 42 86

Fax + nihil

Email: gabelexpert@gmail.com

Web site: <http://www.obge-bole.be/fr/>

¹² <http://www.tegova.org/en/p4912e79a2e83e>

¹³ <http://www.ugeb-uleb.be/fr/>

¹⁴ <http://www.tegova.org/en/p52766b981bf87>

La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes. (7909)

Francis Gäbele (Belgium)