Le Cercle



Σ

œ

ш

111

10

V

Z

d

0

n°23 Juillet 2006

La sortie de la troisième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière marque une étape importante pour notre activité expertale et l'organisation de notre profession. Les organismes les plus représentatifs en matière d'expertise immobilière sont signataires et donnent à cette charte le poids nécessaire pour s'imposer comme document de référence.

Communiquer, rassembler et progresser continuellement sont des objectifs de l'IFEI.

Notre site internet et notre nouvelle plaquette nous permettent d'en faire l'écho. Mais c'est aussi à chacun d'entre nous que revient le rôle de participer et d'aider notre Institut à aller toujours de l'avant.

Bon été à tous avant une rentrée qui sera l'occasion de faire un véritable point sur le marché immobilier et d'entrevoir les tendances à venir.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

EXPERTISE . La Charte de l'expertise en évaluation immobilière



La nouvelle plaquette de présentation de l'IFEI est maintenant disponible. Vous pouvez la demander auprès du secrétariat (Mme Bernard)

Sommaire

Expertise La Charte					1
Association Section Méditerranée					4
Nouveaux membres					.4



La troisième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière a été présentée le 13 juin 2006 aux associations membres du comité d'application de la Charte. Son Président, Maurice Delécole, nous a accordé une interview.

CG. D'où provient l'idée de cette Charte?

MD. Cette idée vient de l'initiative d'un homme exceptionnel, dont nous regrettons l'absence aujourd'hui : Jacques Bravard. C'est lui qui, en 1979, a fondé l'Institut Français de l'Expertise Immobilière avec dix-sept autres experts. Le jour de la présentation de cette dernière édition, trois des fondateurs étaient parmi nous : France Brulon de Castries, Jean Bohl et Philippe Malaquin. Je les remercie de leur amicale présence.

À l'époque quels étaient les objectifs?

Les objectifs essentiels poursuivis par Jacques Bravard et par les fondateurs se sont retrouvés dans les statuts de l'IFEI et se sont concrétisés par la rédaction de la Charte :

- réfléchir en commun et de façon permanente aux nombreux et différents aspects que soulève

.../... (suite p.2)

.../... (suite de l'article p.1)

la mise en œuvre des activités d'expertises immobilières,

- permettre l'harmonisation et la diffusion au plan national et international de méthodes d'évaluation en conformité avec l'évolution de l'économie,
- compléter, mettre au point et faire appliquer des règles d'éthique professionnelle afin d'assurer le respect des principes d'honorabilité, de dignité, d'indépendance et de compétence,
- regrouper les experts immobiliers de différentes origines et formations afin de créer et entretenir des relations de bonne confraternité.

Quelle est l'utilité d'une Charte de l'expertise en évaluation immobilière ?

La première est de pallier, tant que faire se peut, l'absence de statut officiel de l'expert en évaluation immobilière, en imposant des conditions minimales de diplômes et d'expériences pour prétendre exercer cette activité.

Il serait effet illusoire, suite à la réponse ministérielle de M. Dominique Perben en avril 2003, d'attendre du législateur la promulgation d'un véritable statut ou la protection du titre d'expert en évaluation immobilière (voir Le Cercle n°15 de novembre 2003).

La Charte est aussi un référentiel commun, tant sur le plan terminologique que méthodologique. Cette base commune est rendue indispensable par la diversité des origines professionnelles et des formations des experts évaluateurs. Elle facilite aussi la traduction des notions essentielles et, par conséquent, les échanges avec nos confrères ou donneurs d'ordre étrangers.

La Charte définit par ailleurs les différentes missions qui relèvent de l'expert en évaluation immobilière et en précise leurs modalités de réalisation.

Cela permet de dissiper la regrettable confusion qui a pû s'établir entre l'activité d'expertise en évaluation immobilière et les opérations purement techniques de constatations ou de diagnostics.

Enfin, la Charte énonce les règles déontologiques que l'expert doit impérativement respecter dans le cadre de son obligation d'intégrité, d'impartialité et d'indépendance. Le respect absolu de ces règles s'avère particulièrement indispensable au regard de l'extrême importance des enjeux économiques qui reposent sur certaines expertises immobilières (quelques scandales retentissants l'ont largement prouvé).

En outre, plus qu'une contrainte pour l'expert, ces règles déontologiques peuvent au contraire lui servir de bouclier face à certaines exigences de donneurs d'ordres.

Quels sont les points importants de la troisième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ?

Un premier point très important. Dès le préambule, il est fait état des diverses activités générées par les dispositions législatives ou réglementaires que nous avons précédemment évoquées : mesurage Loi Carrez, diagnostics amiante, plomb, radon, insectes xylophages, etc. Ces activités nouvelles demandent des qualifications particulières et doivent faire l'objet d'assurances spécifiques en matière de responsabilité professionnelle.

Depuis quelques années, un certain nombre de confrères ont adjoint une ou plusieurs de ces activités à celle de l'expertise en évaluation. D'autres experts n'assurent pas personnellement ces prestations techniques mais les font réaliser en sous-traitance, sous leur responsabilité.

La Charte n'interdit pas le cumul d'activités, mais elle préconise expressément que les missions techniques soient clairement séparées de l'évaluation immobilière proprement dite et fassent l'objet de contrats distincts.

Il est en effet nécessaire de ne pas laisser se développer la confusion entre ces prestations techniques et l'expertise en évaluation immobilière, confusion qui a permis à de nombreux diagnostiqueurs d'étendre leurs activités à l'expertise immobilière alors qu'ils n'en ont pas la compétence requise.

Cette pratique est malheureusement encouragée par certains organismes de formation privés qui délivrent des *pseudo* diplômes d'experts immobiliers en faisant croire à leurs apprenants que les compétences d'expert en évaluation immobilière s'acquièrent — à l'instar de celles de diagnostiqueur — moyennant quelques journées de séminaires et quelques milliers d'euros.

Or, c'est loin d'être le cas au regard des conditions minimales exigées par la Charte.

Organismes signataires de la Charte



Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière

AFREXIM



Compagnie des Experts en Estimations Immobilières près la Cour d'Appel de Paris CEEICAP



Compagnie Nationale des Experts Immobiliers CNEI



Conseil Supérieur du Notariat Institut Notarial de l'Immobilier CSN



Institut Français de l'Expertise Immobilière



Syndicat National des Professionnels Immobiliers SNPI



Confédération des Experts Agricoles, Fonciers et Immobiliers CEAFI



Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM CEIF FNAIM



Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Estimations Immobilières



Fédération Nationale des Chambres d'Experts et Experts Judiciaires Evaluateurs Fonciers Immobiliers et Commerciaux EEFIC



Ordre des Géomètres Experts OGE



Royal Institution of Chartered Surveyors RICS FRANCE



Ces conditions minimales ont d'ailleurs été renforcées dans la nouvelle édition.

Quelles sont-elles?

Trois possibilités s'offrent pour pouvoir être qualifié d'expert.

- La première est d'avoir "acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique, sanctionné par un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur", condition qui figurait déjà dans l'édition précédente de la Charte mais a laquelle a été ajoutée l'obligation de "trois années d'expérience professionnelle au minimum auprès d'un expert ou d'une société d'expertise."
- Seconde possibilité : "être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation immobilière spécifique, sanctionnée par un diplôme", condition à laquelle la nouvelle version de la Charte a ajouté l'obligation d'avoir "acquis une expérience professionnelle de deux années minimum."
- Troisième possibilité, inchangée par rapport à la précédente Charte : "avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière."

L'expérience professionnelle apparaît donc dorénavant comme une nécessité incontournable, quel que soit le niveau des connaissances théoriques acquises.

En outre, la précédente version de la Charte indiquait déjà que l'expert devait assurer "de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'exper-

tise dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal et comptable, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis."

Cette nécessité d'actualisation des connaissances a été maintenue dans la nouvelle Charte mais il y a été ajouté que l'expert devait suivre "une formation permanente au minimum de vingt heures par an."

Quelles sont les autres modifications importantes ?

Une autre importante modification dans la nouvelle version de la Charte est le contrat d'expertise.

Nous préconisons la conclusion, entre l'expert et le donneur d'ordre, d'un "contrat d'expertise" auquel la Charte consacre dorénavant trois pages alors que le chapitre "lette de mission" ne comportait que sept lignes.

Il est en effet absolument indispensable que les relations contractuelles entre l'expert et le donneur d'ordre soient parfaitement définies.

Le contrat de mission doit donc impérativement comporter :

- l'identité des parties,
- l'identification complète du bien à expertiser,
- l'objet de la mission,
- la nature de la mission,
- les informations à collecter par l'expert et celles qui doivent être fournies par le donneur d'ordre,
- les modalités financières,
- les conditions d'intervention et délais.

Et après ?

Pour le Comité d'application de la Charte, le travail ne s'arrête pas là. Cette troisième version de la Charte n'est que l'aboutissement d'une première étape.

Dès demain, nous devrons poursuivre l'action avec trois tâches majeures.

- La première, et la plus immédiate, sera de promouvoir cette Charte auprès de tous les experts en évaluation immobilière, qu'ils soient membres des organisations signataires ou pas.
 - Mais aussi faire connaître l'existence de cette Charte auprès de tous ceux qui sont directement ou indirectement concernés par les évaluations immobilières : gestionnaires de patrimoines, investisseurs institutionnels. notaires, magistrats, avocats, administrateurs et liquidateurs judiciaires, experts comptables, inspecteurs des domaines, contrôleurs fiscaux, sans oublier les particuliers pour lesquels le recours à l'expert immobilier devient de plus en plus chose courante (acquisition ou vente, partage de patrimoine conjugal ou successoral, déclarations d'ISF, etc.). La seconde tâche sera de poursuivre et renforcer les actions d'enseignement, tant au titre de la formation universitaire des futurs experts que de la formation permanente des praticiens en exercice.

La reconnaissance de notre profession est conditionnée par son engagement dans une démarche d'amé-

.../... (suite p.4)

lioration de qualité de service et d'élévation du niveau moyen de compétences des experts.

La troisième tâche, peut être moins urgente mais qui s'imposera certainement dans un proche avenir, sera de doter le Comité d'application de la Charte de pouvoirs disciplinaires.

Il est en effet très probable que la médiatisation de la Charte incitera quelques uns, pour valoriser leur image, à revendiquer leur adhésion à la Charte, mais sans avoir pour autant l'intention de la respecter.

Contre ceux-là, il faudra pouvoir disposer des moyens permettant d'exiger qu'ils s'y soumettent ou s'en démettent.

www.ifei.org

Le site de l'IFEI est en ligne. Vous y trouverez une présentation de l'Institut (en français) et un certain nombre de fonctions (annuaire, calendrier, etc.) qui devraient s'étoffer avec le temps.

Email: contact@ifei.org

ASSOCIATION . Section Méditerranée

La section régionale Méditéranée a procédé auprès de ses adhérents, à la présentation de la Charte en évaluation immobilière par Maurice Delécole, Président du Comité d'application de la Charte.

Cela s'est déroulé sous le haut patronage de M. Marc Péna, Doyen de la faculté de droit et de science politique d'Aix-Marseille, en présence de Jean-Marc Roux, Directeur de l'Institut de formation et de recherche sur l'évaluation immobilière (IFREIM). Frédéric Dufour, Président de la Fédération des chambres d'experts et experts judiciaires Evaluateurs fonciers immobiliers et commerciaux (EEFIC), Mme Bérénice Charlier de Vrainville, Présidente de l'institut français de l'expertise immobilière - Section Méditerranée (IFEI), Stéphane Bouquet, Président fondateur de l'Association des étudiants et des professionnels de l'immobilier (AEPI).

ASSOCIATION . Nouveaux membres

L'IFEI a eu le plaisir d'accueillir trois nouveaux membres associés et trois nouveaux membres titulaires.



Olivier Allen (Titulaire) 33 ans, DESS en ingénierie immobilière et maitrise de Sciences économiques.

Expert en évaluation immobilière auprès de Cbre Richard Ellis Bourdais. Tél. pro f. 01 53 64 36 89 Port. 06 18 42 53 16 olivier.allen@cbre-bourdais.com

Bruno Deneuville (Titulaire)

53 ans, diplômé d'études supérieures commerciales.

Expert foncier depuis 1980. Adresse prof. : 17 rue Gambetta, 24000 Périgueux.

Tél. pro: 05 53 53 44 69 deneuville.bruno@wanadoo.fr

Catherine Bertrand (Associée)

41 ans, en cours de validation du diplome de l'ICH d'expert immobilier. Création d'une société de conseil en immobilier commercial (2005). Adresse prof. : 27 rue Chateaubriand,

91080 Courcouronnes. Tél. pro: 01 60 78 89 14

Port 06 63 07 29 87

lean-Bernard Nuiry (Associé)

60 ans, ESC Lyon, expert FNAIM.

Cadre dirigeant.

Adresse prof. : Sogelym-Steiner 139 rue Vendôme, 69006 Lyon Tél. pro: 04 72 74 69 69 jb.nuiry@sogelym-steiner.fr



Christine Taïeb (Associée)

55 ans, **DEUG** Sciences économiques.

Membre du comité de direction. Adresse prof. : Comadim 30 rue Marguerite Long, 75017 Paris Tél. prof. 01 55 65 27 93 christine.v.taieb@bnpparibas.com



Jean-Michel Videau (Titulaire) 51 ans. DEUG de Droit. Expert près la cour

d'appel d'Agen.

Adresse prof. :

17 rue de Strasbourg, 47000 Agen

Tél. pro: 05 53 66 94 88 jm.videau@wanadoo.fr

LE CERCLE DE L'IFEI

RÉDACTEUR EN CHEF:

JACQUES DETREZ

COMITÉ DE RÉDACTION :

ROBERT BRUNIER, JOËLLE CHAUVIN, ANTOINE HINFRAY, CLAUDE GALPIN, MARTINE LECANTE, JOSÉ MARTINS ET MICHÈLE PHILIPPE SERPAULT

I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière

26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi) 8ème étage - bur. n°7 - Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14 ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901