



## **Nouvelle édition de « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière »**

### **Un outil au service des experts**

« La Charte de l'expertise en évaluation immobilière » recense les normes et les pratiques en matière d'évaluation immobilière, en harmonie avec les normes européennes et internationales (standards TEGoVA, RICS, IVSC), tout en soulignant les spécificités propres à la France. Elle doit à cet effet être mise à jour régulièrement afin de rester une référence fiable pour tous les experts immobiliers et pour ceux qui font appel à leurs services.

De fait, la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière s'inscrit dans la droite ligne que s'est fixée la Chambre des Experts Immobiliers de France, depuis plusieurs années, à savoir permettre aux experts de pouvoir accéder à des outils de travail actualisés. Cette Charte leur est précieuse pour répondre aux problématiques quotidiennes de plus en plus techniques et réglementaires de leurs missions.

#### **Des évolutions en exemples**

La Charte détaille les différents types de valeurs, de surfaces, les méthodes d'évaluation, les taux de rendement, de capitalisation et d'actualisation... Elle intègre par exemple le nouveau décret de décembre 2011 (décret 2011-2054 du 29/12/2011) définissant une « surface de plancher » à prendre en compte pour l'évaluation des immeubles à construire. Elle se calcule au nu intérieur de la façade afin de ne pas pénaliser les immeubles à isolation renforcée. L'expert doit désormais prendre cette référence pour base de travail et non plus la surface hors œuvre brute (SHOB) ou la surface hors œuvre nette (SHON) moins pertinentes. A ce titre, un tableau de synthèse de toutes les surfaces utilisées a été annexé à la Charte, ce qui n'existait pas dans la précédente édition.

Toujours dans un souci d'informer au mieux les experts, le cadre spécifique d'évaluations réglementées est aujourd'hui détaillé dans la Charte. Les obligations et devoirs de l'expert vis-à-vis de ses donneurs d'ordre sont clairement définis, selon que ce dernier travaille pour un organisme soumis aux dispositions réglementaires du code de la sécurité sociale, du code de la mutualité et des assurances, du code monétaire et financier ou encore des sociétés faisant appel public à l'épargne. A ce titre, le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant appel à l'épargne (rapport COB - commission des opérations de bourse / Barthès de Ruyter) est annexé à la Charte.

Cette nouvelle version de la Charte s'est enrichie d'un chapitre donnant des indications sur les incidences des normes techniques et de développement durable dans le processus d'expertise en évaluation immobilière. Elle rappelle la portée de la mission de l'expert en lien avec son obligation de moyens et reconnaît que, pour le moment, la contribution des bâtiments dits « verts » à la rentabilité des investissements est difficilement mesurable. La Charte incite, néanmoins, l'expert à prendre en considération les nouvelles données environnementales. Ce nouveau chapitre sera approfondi lors de la prochaine édition de « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière ».

Patrick Siksik, nouveau Président de la Chambre des Experts Immobiliers de France, tient à préciser « *en l'absence de réglementation de la profession, la Charte de l'Expertise est pour nous, experts, le socle fondamental de notre profession. La Chambre des Experts Immobiliers de France s'est fortement impliquée dans cette nouvelle édition et dans sa promulgation auprès des experts et des prescripteurs.* »

#### **Contact Presse**

**Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

### **Les organisations d'experts ayant contribué à la Charte 2012**

Cet ouvrage unique en France est le fruit de la collaboration de près de 40 professionnels et a été validé par les quatorze associations professionnelles signataires de la Charte :

AFREXIM - Association française des sociétés d'expertise immobilière

CEEICAP - Compagnie des experts en estimations immobilières près la cour d'appel de Paris

CEF - Confédération des experts fonciers

CEI de Paris - Compagnie des Experts Immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'Appel de Paris

**CEIF FNAIM - Chambre des experts immobiliers de France FNAIM**

CNEFAF - Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière

CNEI - Compagnie Nationale des Experts Immobiliers

CNEJI - Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers

CSN - Conseil supérieur du notariat

EEFIC - Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux

IFEI - Institut français de l'expertise immobilière

OGE - Ordre des géomètres-experts

RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors

SNPI - Syndicat national des professionnels immobiliers

### **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 donneurs d'ordre privés 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