



COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL SUR L'EXPERTISE IMMOBILIERE DU PATRIMOINE DES SOCIETES FAISANT PUBLIQUEMENT APPEL A L'EPARGNE

L'investissement immobilier a longtemps offert des perspectives favorables aux investisseurs. Ce secteur a en effet bénéficié pendant près de quarante ans, dans un contexte de croissance économique soutenue, d'une demande forte provenant à la fois des ménages et des entreprises. Dans ces conditions, et dans un climat d'inflation généralisé, les biens immobiliers ont vu leur valeur s'apprécier de manière continue jusqu'au milieu des années 1980. Mais l'envolée des prix observée de 1986 à 1990, et le retournement de cycle ultérieur de 1990 à la fin de la décennie, ont fait apparaître une volatilité du prix des actifs jusqu'alors inconnue des marchés immobiliers.

Cette nouvelle caractéristique des marchés immobiliers a mis en lumière la nécessité d'une estimation précise de la valeur des biens immobiliers détenus par les sociétés faisant publiquement appel à l'épargne.

Ce besoin s'est traduit par l'émission de recommandations, par la Commission des opérations de bourse (COB), le Conseil National de la Comptabilité (CNC), la Commission bancaire et la Commission de Contrôle des Assurances.

Ainsi, en octobre 1995, la COB et le CNC ont publié une recommandation commune sur les méthodes d'expertise du patrimoine des sociétés civiles de placement immobilier. Cette recommandation s'inscrivait dans un nouveau contexte législatif et réglementaire obligeant ces sociétés à faire expertiser leurs immeubles à la valeur vénale par un expert indépendant, dans le respect des méthodes appropriées.

S'agissant des sociétés soumises à la réglementation bancaire, la Commission bancaire a officialisé, en particulier dans son bulletin semestriel d'avril 1998, sa position concernant l'évaluation des immeubles détenus par les établissements de crédit. Elle a invité ces derniers à prendre en compte la valeur vénale des immeubles, et à procéder à l'inscription de provisions concernant les moins-values sur les immeubles autres que ceux d'exploitation, sans compensation avec les plus-values latentes.

Les sociétés du secteur des assurances ont été soumises, dès 1990, à l'obligation de faire expertiser leur patrimoine immobilier tous les cinq ans et de constater, au bilan, les moins-values globales sur les placements non obligataires.

Parallèlement, plusieurs organisations professionnelles d'experts se sont regroupées pour mener une réflexion en vue de l'élaboration de règles communes relatives aux méthodes d'évaluation et aux diligences que doivent accomplir les experts dans le cadre de leur mission. Leurs travaux ont donné naissance à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière qui a été adoptée en janvier 1998.

Par ailleurs, la loi relative à l'Épargne et à la Sécurité Financière, adoptée récemment, et portant notamment sur la réforme des sociétés de crédit foncier, vient renforcer la nécessité d'introduire une plus grande normalisation et une meilleure lisibilité dans l'évaluation des actifs immobiliers. En effet, compte tenu de la nature des garanties attachées aux prêts octroyés ou acquis par les sociétés de crédit foncier

(hypothèque de premier rang ou sûreté immobilière), des dispositions de ce texte confient au Comité de la Réglementation Bancaire et Financière le soin de déterminer les modalités d'évaluation des actifs sur lesquels reposent les garanties, ainsi que les valeurs qu'il convient de retenir.

L'association TEGOVA (The European Group of Valuers' associations), qui regroupe les principales organisations d'experts en évaluation immobilière au niveau européen, a publié, en 1997, des normes européennes d'évaluation immobilière. Ces normes devraient être mises à jour et complétées dans le courant de l'année 2000.

Enfin, des réflexions sont menées au plan international sur les normes comptables à mettre en place concernant la présentation au bilan des investissements en biens immobiliers et sur la nature des informations à présenter concernant ce type d'actifs. Elles ont abouti au récent exposé sondage E 64 de l'IASC sur l' " investment property ", et pourraient conduire à demander aux entreprises d'enregistrer les actifs immobiliers autres que ceux d'exploitation à leur valeur de marché.

Ces dernières évolutions renforcent le besoin d'une définition précise et homogène des méthodes acceptables d'évaluation des immeubles, notamment pour l'ensemble des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Pour contribuer à améliorer la qualité de l'information diffusée par les sociétés faisant appel public à l'épargne relative aux immeubles qu'elles détiennent, la Commission a souhaité engager, avec différents acteurs qualifiés, une réflexion sur les définitions des valeurs à retenir et sur les normes professionnelles communes applicables en matière d'évaluation, quelle que soit l'identité du propriétaire.

Actuellement, il existe plusieurs concepts de valeur : celui de valeur vénale dont découlent notamment la valeur de vente forcée et la valeur hypothécaire (évoquées dans le Règlement du CRBF 99-10 et la Directive européenne du 22 juin 1998), ainsi que des concepts tels que la valeur de reconstruction, la valeur d'assurance ou la valeur d'utilité, mais qui n'entrent pas dans le champ des recommandations du présent groupe de travail.

Le groupe de travail s'est donc, tout d'abord, attaché à préciser la nature des principales interventions effectuées par les experts, ainsi que les définitions des valeurs qu'il convient de retenir pour les évaluations d'immeubles détenus par les sociétés faisant appel public à l'épargne, et spécialement des immeubles de rapport (les principes qu'il a arrêtés pouvant être appliqués à d'autres immeubles). Puis, il a analysé les différentes méthodes pratiquées par l'ensemble de la profession pour ne retenir que les plus pertinentes parmi celles qui sont fréquemment utilisées.

Il a par ailleurs établi les diligences minimales que devront accomplir les experts au cours de leurs missions d'évaluation conduites à la demande des sociétés qui font publiquement appel à l'épargne, ainsi que celles relatives à la présentation de leur rapport.

Enfin, le groupe de travail s'est penché sur les améliorations qu'il conviendrait d'apporter en matière d'un contrôle de qualité auquel seraient soumis les experts immobiliers, et sur l'établissement des principes de déontologie destinés à éviter les conflits d'intérêts potentiels qui pourraient survenir dans le cadre de l'exercice de la profession d'expert immobilier.

Il convient de souligner que le groupe de travail s'est largement inspiré de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, adoptée en janvier 1998 par un grand nombre d'organisations professionnelles, et qui demeure un document de référence pour toute mission d'expertise.

I - TERMINOLOGIE ET METHODOLOGIE

A - Définition des missions

1 - Mission d'expertise immobilière

L'expertise immobilière consiste à déterminer la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, en tenant compte de facteurs juridiques, techniques et économiques. Elle se distingue d'un simple avis de valeur.

L'expertise immobilière suppose une visite complète des locaux ou de l'immeuble concerné ainsi que de ses équipements. Néanmoins, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Lorsque certaines parties sont inaccessibles, l'expert doit en faire mention dans son rapport et en tenir compte dans son opinion.

Elle implique, en outre, qu'un certain nombre d'informations et de pièces, relatives au droit immobilier expertisé, soient examinées par l'expert sans que celui-ci n'ait à procéder à un audit complet des informations et des documents fournis par des personnes engageant valablement leur responsabilité.

Enfin, elle doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

2 - Mission d'actualisation

La mission d'actualisation est prévue par le code des assurances (R 332-20-1 du code des assurances) qui précise que " entre deux expertises, la valeur fait l'objet d'une estimation annuelle, certifiée par un expert accepté par la Commission de contrôle des assurances " ainsi que par le décret de 1971 relatif aux sociétés civiles de placement immobilier qui énonce que " les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée par l'expert chaque année " .

L'actualisation consiste à mettre à jour une expertise antérieurement réalisée, en tenant compte, le cas échéant, de l'évolution des facteurs essentiels depuis la précédente intervention de l'expert. Ces facteurs peuvent relever tant du marché sur lequel le bien s'inscrit que de la nature du bien lui-même.

Il est recommandé d'effectuer une nouvelle visite de l'immeuble, au moins partielle ou extérieure, celle-ci pouvant s'avérer nécessaire s'il apparaît que l'état général de l'immeuble ou son environnement immédiat a été affecté.

Les pièces et informations examinées par l'expert, telles que les plans, le cadastre, les titres de propriété ainsi que le montant des assurances d'immeuble pourront ne pas faire l'objet d'une nouvelle communication si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la date de la dernière expertise ou de la dernière actualisation.

3 - Autres missions

Il existe des interventions voisines de la mission d'expertise, comme la revue sur dossier ou le contrôle de cohérence et de méthodes, mais qui ne font pas partie de la mission d'expertise et ne sont donc pas visées par le présent rapport.

La revue sur dossier consiste à délivrer un avis sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, qui ne fait pas l'objet d'une expertise, et pour lequel il n'y a généralement ni visite, ni examen de l'ensemble des pièces ou éléments d'informations nécessaires pour celle-ci. Dans ce cas, l'expert en évaluation immobilière doit s'attacher à analyser les critères les plus importants constitutifs de la valeur (loyers, taux de rendement, prix au mètre carré, charges locatives, charges réglées par le propriétaire) ainsi que les conditions économiques sur le marché immobilier concerné.

Quant au contrôle de cohérence et de méthodes, il a pour but de fournir, à partir d'une évaluation interne ou externe, ou d'une expertise antérieure, soit une opinion sur le choix, la régularité, la cohérence et la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées, soit un avis sur la cohérence ou la validité des conclusions données dans les évaluations antérieures, sans pour autant définir de façon stricte une valeur.

Ces deux types de prestations peuvent être alternatives ou cumulatives.

B - Terminologie

1 - *Valeur vénale*

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché.

Cette définition exclut les opérations conclues à des conditions particulières pour des raisons de convenance, comme les opérations dans lesquelles une contrepartie a un lien direct ou indirect avec le vendeur ou l'acheteur (cession bail, concessions...).

La valeur vénale sera déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation, tout en prenant en considération l'état réel d'entretien de l'immeuble et l'estimation des dépenses de gros entretien ou grosses réparations à engager à court ou moyen terme.

Cette valeur doit être exprimée à la fois acte en mains (droits de mutation et frais d'acquisition inclus) et en valeur nette vendeur (commissions, droits et frais éventuels déduits), cette dernière correspondant généralement au prix qui figure dans l'acte de vente.

A la demande du mandant, la valeur vénale d'un bien peut mentionner séparément la valeur respective du terrain et des constructions.

Dans l'hypothèse où la valeur vénale déterminée sur la base de ces principes différerait sensiblement de la valeur vénale du même bien dans une utilisation alternative (cas d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une opération de promotion, d'un nouveau développement ou d'une modification de son usage), l'expert devra fournir une indication sur la valeur qui pourrait découler de cette perspective, en précisant les motifs ayant conduit à utiliser cette seconde approche.

2 – Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière (annuelle ou mensuelle) des biens expertisés :

- dans des conditions de marché du jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail ;
- dans des conditions d'exploitation normale et correspondant à l'affectation actuelle du bien.

C - Méthodes d'évaluation de la valeur vénale

Il est recommandé à l'expert d'utiliser au moins deux méthodes d'estimation dont l'une sera choisie parmi les méthodes " par comparaison ", et l'autre parmi les méthodes " par le revenu ". S'il ne pouvait être retenu qu'une seule méthode, l'expert immobilier se devrait de le justifier.

Comme il est de règle dans les évaluations, les méthodes retenues pour un immeuble seront appliquées de manière permanente, y compris en cas de changement d'expert, sauf dans des cas exceptionnels qui devront être précisément expliqués dans le rapport d'expertise.

1 – Les méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à prendre pour référence des transactions constatées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation, une destination et des caractéristiques comparables à celles du bien expertisé. Elles opèrent par comparaison directe ou par utilisation des ratios d'exploitation.

a) Méthode par comparaison directe

Ce procédé consiste à retenir les dernières transactions effectuées sur des biens similaires ou approchant. L'expert doit faire figurer dans son rapport des indications précises et individualisées sur le marché concerné.

Les principaux critères utilisés pour la définition de la surface sont :

- pour les immeubles d'habitation, la superficie habitable telle qu'elle est définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation, complétée le cas échéant par des éléments que l'expert justifiera ;
- pour les immeubles industriels et commerciaux, la surface utile brute ; l'expert pourra tenir compte néanmoins de la surface utile nette par poste de travail ;
- pour les locaux à usage de commerce, la surface utile pondérée, en fonction de l'utilité de chacune des parties du local ; toutefois la pondération pourra ne pas s'appliquer pour les commerces de grande superficie ;
- pour les annexes et immeubles spécifiques, des méthodes fondées sur un nombre d'unité (nombre de places de parking, nombre de lits, nombre de chambres, etc...).

b) Méthode fondée sur des ratios d'exploitation

Cette méthode est utilisée pour des biens spécifiques (hôtels, garages, cliniques, salles de spectacles, etc...). Elle fait référence à des ratios d'exploitation individualisés, connus des spécialistes, et fait simultanément appel à des comparaisons avec des transactions proches.

2 – Les méthodes par le revenu

a) Méthode par capitalisation du revenu net

A partir du revenu net, le taux de capitalisation détermine la valeur nette vendeur et le taux de rendement détermine la valeur acte en mains.

- Définition du revenu net

Le groupe de travail le définit comme le loyer hors T.V.A., hors droit de bail (ou hors taxes analogues pour les immeubles soumis à une fiscalité étrangère), hors taxe additionnelle et hors charges locatives refacturées, augmenté du loyer de marché des locaux vacants (sous réserve des corrections précisées ci-après liées à la vacance).

Ce total est ensuite diminué, dans la mesure où elles restent à la charge du propriétaire, des charges locatives, des taxes foncières et toutes autres taxes inhérentes à l'immeuble ainsi que des assurances d'immeuble.

Quant aux frais de gestion, l'expert devra également appliquer au revenu net un ajustement correspondant aux charges de gestion locative directement rattachables à l'immeuble, à l'exclusion de toute charge liée à des caractéristiques propres au propriétaire.

- Traitement de la vacance de locaux

Les conséquences sur les revenus et sur les charges d'une vacance temporaire sont évaluées et déduites dès lors qu'elles apparaissent comme significatives (vacance portant par exemple sur un immeuble à locataire unique ou sur des surfaces importantes) ;

La vacance structurelle conduit à définir un taux de vacance structurelle qui réduit l'assiette du revenu à capitaliser.

Si l'un des paramètres énumérés ci-dessus ne peut être directement pris en considération dans l'analyse des revenus, l'expert modifie le taux de rendement ou de capitalisation déterminé selon les critères définis ci-après. Il doit alors exposer dans son rapport la situation qui l'a amené à cette modification.

- Détermination du taux de capitalisation ou du taux de rendement :

Le taux de capitalisation ou le taux de rendement sur le revenu net utilisés par l'expert ressortent de l'analyse des transactions sur le marché des biens immobiliers d'investissement ainsi que du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation.

Le taux choisi constitue l'élément déterminant de l'évaluation. C'est pourquoi l'expert devra expliquer les raisons et les références qui l'ont conduit à retenir ce taux..

- Correctifs à la valeur obtenue

La valeur obtenue, qu'elle soit la valeur nette vendeur ou la valeur acte en mains, fait l'objet des correctifs suivants :

les conséquences d'un écart entre les loyers contractuels en cours et la valeur locative prévisible à partir de la date probable de retour aux conditions normales du marché, notamment à la première date à laquelle une révision du bail est possible ;

- le coût prévisible des grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme ;
- les frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location au terme du bail, les locaux vacants ou des locaux occupés si le bail stipule qu'ils sont à la charge du propriétaire ;
- les frais de commercialisation des locaux éventuellement vacants.

L'expert devra fournir la valeur nette vendeur et la valeur acte en mains.

b) Méthode par actualisation des flux futurs (communément appelée méthode des cash-flows)

L'évolution des pratiques conduit, dès lors que les éléments disponibles sont suffisamment fiables et détaillés et qu'une analyse prospective peut être faite sur l'immeuble, à utiliser de plus en plus cette approche comme méthode d'évaluations immobilières.

Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc...) sont exclus des flux futurs.

La période de projection habituelle est de six à dix ans, le bien étant considéré comme revendu à la fin de la période pour une valeur que l'expert justifiera en se référant notamment à la capitalisation du revenu net récurrent de la dernière année.

L'ensemble des revenus à considérer seront notamment les suivants :

- les loyers contractuels, puis la valeur locative de marché à partir de la date prévisible de retour aux conditions de marché ;
- les produits des dépôts de garantie ou des soldes de trésorerie positive ;
- les recettes annexes telles que les revenus d'emplacements publicitaires.

L'ensemble des décaissements seront notamment les suivants :

- les frais de remise en état et de commercialisation ;
- les charges non récupérées, ou résultant de la vacance, et plus généralement toute dépense non remboursée par les locataires ;
- les impôts et taxes attachés à l'immeuble ;
- les assurances d'immeuble ;

- les grosses réparations ;
- les frais de gestion directs attachés à l'immeuble.

Le taux d'actualisation utilisé dans cette méthode est déterminé de manière différente du taux de capitalisation. Il intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigée de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble(notamment pour illiquidité...).

En d'autres termes, le taux d'actualisation est un taux " calculé " plus que constaté. Il traduit à la fois la situation des taux sur le marché de l'investissement en général et le degré de risque attaché à l'immeuble qui fait l'objet de l'évaluation.

Les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la structure du taux seront explicités par l'expert.

II - DILIGENCES

Les experts sont tenus d'accomplir un certain nombre de diligences dès la décision d'acceptation de la mission d'expertise et au cours des différentes étapes qui la composent. La mission d'expertise débute par une lettre de proposition et se termine par la rédaction du rapport d'expertise.

A - Cadre d'exercice de la mission

Le champ de la mission et les hypothèses de travail de l'expertise doivent être définis, entre le mandant et l'expert, de manière fondée et précise conformément, le cas échéant, à la réglementation applicable.

1 - *Lettre de proposition*

L'expert doit fournir à son mandant une lettre de proposition mentionnant :

- l'identification des biens expertisés ;
- la ou les valeurs à définir ainsi que les hypothèses de travail sur les différents immeubles ;
- le montant des honoraires ou leur modalité de calcul ;
- les documents et informations à fournir pour l'expertise ;
- le délai de rendu des conclusions.

2 - *Formalisation de la mission*

La mission doit impérativement être confirmée par le client. Cette confirmation peut être effectuée soit par le retour de la lettre de proposition avec la mention expresse de l'accord du mandant, soit par une lettre de mission, soit par un bon de commande, soit par un contrat.

Le choix entre l'une ou l'autre forme d'accord sur la mission dépend principalement de l'étendue et de la complexité de celle-ci.

Si des modifications interviennent au cours de la mission, il convient de prévoir un avenant aux conditions fixées pour la mission initiale.

3 - Hypothèses de travail

Les facteurs à prendre en compte sont les suivants :

- Les immeubles ou les locaux sont-ils considérés comme vacants et libres d'occupation, loués aux conditions du marché, ou occupés dans des conditions précisées par un état locatif remis à l'expert ?

- Quelle est l'affectation dans laquelle l'immeuble est évalué (usage actuel, usage futur ou usage alternatif) ?
 - Quel est l'état d'entretien de l'immeuble ? Des travaux importants sont-ils prévus ou non ? Lorsque des travaux importants sont prévus à court terme, ou déjà engagés à la date de l'évaluation, l'expert évaluera l'immeuble " à finition ", c'est à dire après travaux. Il indiquera, en outre, le montant des travaux restant à payer.

B - Eléments et informations dont doit disposer l'expert immobilier pour effectuer sa mission

La réalisation d'une expertise nécessite la production des documents et éléments d'information suivants :

- plans ;
- état des Surfaces ;
- cadastre ;
- titres de propriété ;
- règlement de copropriété, le cas échéant ;
- justification juridique de l'affectation des locaux ;
- documents d'urbanisme ;
- état locatif avec indication de la vacance ;
- baux ;
- résiliations de baux et dénonciations reçues ou prévues ;
- plan d'entretien ou programme des grosses réparations envisagés ;
- tout document technique ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble ;
- état des contentieux ou litiges en cours ;
- montant des charges locatives, ventilé par grands postes ;
- avis des taxes foncières, sur les bureaux et autres ;
- montant des assurances d'immeuble ;
- frais d'entretien courant.

Pour la mission d'actualisation, les plans, l'état du cadastre, le titre de propriété, le montant des assurances d'immeuble et les frais d'entretien courant pourront ne pas être demandés si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la dernière intervention de l'expert.

C - Diligences dans le cours de l'expertise immobilière

Elles consistent en l'exploitation des documents que l'expert aura recueillis, une visite de l'immeuble et une analyse du marché.

1 - Exploitation des documents recueillis par l'expert

L'expert immobilier doit procéder à une revue des documents qu'il a recueillis afin de relever les éventuels manques ou incohérences. En cas de doute sur la qualité ou sur la cohérence générale des informations et documents, l'expert devra se retourner vers son client de façon à préciser ou compléter son niveau d'information.

S'agissant des éléments d'information fournis par les tiers, en particulier des documents à caractère technique concernant l'environnement, l'expert pourra s'adresser à leurs auteurs afin d'obtenir des compléments d'information.

Enfin, pour les documents ou informations que l'expert aura lui-même collectés (renseignements concernant l'urbanisme notamment), les sources et le contexte dans lequel ces informations ont été recueillies devront être précisés dans le rapport.

2 - Visite de l'immeuble

La visite des biens doit en principe porter sur tous les locaux normalement accessibles. Elle comporte l'examen des équipements nécessaires au fonctionnement des immeubles. Toutefois, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Le choix de l'échantillon doit être fait en accord avec le client et clairement détaillé par l'expert dans son rapport.

3 - Analyse du marché

L'analyse du marché immobilier sur lequel se situe le bien faisant l'objet de l'évaluation constitue une partie indispensable du rapport. Celle-ci sera, suivant le type de rapport convenu, très détaillée ou plus synthétique.

Le rapport détaillé doit comprendre des références de transactions sur le marché de la location et de la vente, assorties d'un commentaire sur la relation entre les transactions citées et le bien évalué.

Plus généralement, est souhaitable toute information concernant l'offre ou la demande et leur évolution sur le marché concerné.

4 - Lettre d'affirmation

Le groupe de travail recommande que, préalablement à la rédaction du rapport, l'expert obtienne de son mandant une " lettre d'affirmation ", indiquant que l'ensemble des informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur de l'immeuble a bien été communiqué à l'expert, et précisant à la demande de ce dernier certains points particuliers.

D - Rédaction des rapports d'expertise et des rapports d'actualisation

1 - Contenu

Le rapport d'expertise doit notamment comprendre les mentions figurant dans le chapitre 3 de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (voir annexe 1). Il doit en particulier préciser l'objet, le cadre de travail de l'évaluation ainsi que les méthodes utilisées, et comporter une référence aux informations, sources et documents exploités, avec des réserves en cas d'incertitude ou de lacune.

Au-delà des conclusions proprement dites, il est souhaitable que l'expert immobilier éclaire son mandant sur la portée des informations et des conclusions qu'il délivre.

Les données concernant l'évolution économique générale, l'état physique de l'immeuble et les questions d'environnement et d'urbanisme, devront être mises en évidence avant que soient précisées les tendances résultant de ces différents facteurs.

L'expert doit prendre en compte les risques dus aux évolutions de la demande des utilisateurs et les expliciter dans son rapport.

2 - Conclusions

Celles-ci devront être exprimées de façon claire et non équivoque, et préciser la nature du régime fiscal en cas de cession.

3 - Réserves éventuelles

En cas d'incertitude ou de lacune de nature économique, juridique ou technique, le rapport devra expressément contenir des réserves expliquant les risques qui en découlent.

III - DEONTOLOGIE ET CONTROLE

A- Règles déontologiques

1 - Confidentialité

L'expert immobilier est tenu par une obligation générale de confidentialité touchant l'ensemble des informations dont il dispose dans l'exercice de sa mission. Cette confidentialité peut être renforcée à la demande expresse de son mandant, ou par des textes réglementaires ou législatifs. Le non respect de cette confidentialité engage la responsabilité de l'expert. Les règles de confidentialité demeurent, même lorsqu'une mission n'est pas menée jusqu'à son terme.

2 - Indépendance

L'indépendance de l'expert s'apprécie à la fois sous l'angle de son intégrité personnelle, de son objectivité dans le traitement des missions et de l'organisation juridique au sein de laquelle il exerce son activité.

Cette indépendance implique :

- l'absence de tout lien de subordination financière avec le client ou le donneur d'ordres ;

- l'absence d'intérêt économique dans les affaires pour lesquelles l'expert est mandaté ;
- l'absence de liens familiaux ou personnels susceptibles de mettre en cause l'impartialité de l'expert.

L'expert doit donc refuser une mission s'il considère qu'il existe un risque de suspicion de partialité.

3 - Conflits d'intérêts

En règle générale, l'expert appréhendant un risque de conflit d'intérêts doit en informer son mandant préalablement à l'acceptation de la mission.

Les conflits d'intérêts peuvent relever, d'une part, des règles déontologiques communes à l'ensemble des experts quel que soit leur cadre d'exercice et, d'autre part, de règles propres à la nature de l'entité au sein de laquelle ils exercent.

Si un immeuble à évaluer est détenu, directement ou indirectement, à plus de 5 % par une société du groupe auquel appartient l'expert, celui-ci ne peut intervenir qu'en qualité d'évaluateur interne, et doit faire figurer cette qualité dans l'exposé et dans la conclusion de la mission. Pour être utilisé à l'extérieur du groupe, son expertise être certifiée par un autre expert.

L'expert immobilier (ou le groupe auquel il appartient) ne peut entreprendre sans autorisation une nouvelle évaluation sur un bien qu'il a déjà évalué depuis moins d'un an pour une autre partie ; en cas de nouvelle demande, il doit soit la décliner, soit informer le client initial et le nouveau demandeur et obtenir l'accord des deux parties.

Les experts membres, directement ou indirectement, d'un groupe ayant des activités de financement et d'investissement ne doivent pas dépendre hiérarchiquement des autorités dispensant les crédits ou réalisant les investissements. Les experts ne doivent pas participer avec voix délibérative aux structures chargées de l'engagement des prêts immobiliers.

Les experts immobiliers membres, directement ou indirectement, de groupes ayant des activités de promotion ou de commercialisation immobilière, ne pourront expertiser avant deux ans les immeubles pour lesquels leur groupe est intervenu dans la procédure d'achat ou de promotion.

Les sociétés d'expertises ou les experts appartenant directement ou indirectement à un réseau de cabinets d'audit ne peuvent évaluer des immeubles détenus par une entité auprès de laquelle le membre du réseau intervient en tant que commissaire aux comptes.

4 - Recours à des experts et des collaborateurs internes et externes

L'expert ou la société d'expertise est responsable de l'ensemble des collaborateurs qui concourent aux opérations d'évaluation, quels que soient leur niveau hiérarchique et leur spécialisation.

Les collaborateurs doivent bénéficier d'un niveau de formation initiale suffisant et d'une formation permanente. L'expert doit veiller à ce que les intervenants sur les dossiers aient le niveau de qualification et d'expérience nécessaire pour traiter ceux-ci.

L'expert qui a recours au service d'un confrère doit prendre les mêmes assurances vis-à-vis de lui qu'à l'égard d'un collaborateur interne ; il doit notamment vérifier qu'il respecte les dispositions de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et de tout autre texte définissant les conditions de l'intervention.

L'expert immobilier ou la société d'expertise devra, le cas échéant, informer son client du recours à un confrère, en tant que sous-traitant. L'expert qui souhaite faire appel à un confrère comme co-traitant (cosignant le rapport et en assumant la responsabilité de façon solidaire) doit obtenir l'autorisation de son client.

Le recours à des collaborateurs extérieurs dont la tâche n'est pas de réaliser tout ou partie de l'évaluation immobilière elle-même, mais de fournir des prestations connexes ou complémentaires, doit être mentionné dans le rapport. La prestation de ces collaborateurs fait alors l'objet d'un document séparé pouvant être annexé au rapport d'expertise.

5 - Relations avec les confrères

Plusieurs experts immobiliers amenés à intervenir dans une même affaire peuvent échanger toutes informations utiles, sauf en cas d'opposition de leur mandant ou de confidentialité renforcée.

6 - Assurance de responsabilité

L'expert doit être couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable. Cette assurance doit couvrir l'ensemble des risques liés aux travaux d'expertise, et le montant de la garantie doit être proportionnel au volume et à l'importance des affaires traitées par l'expert.

L'expert doit être à même de justifier de l'existence de cette assurance de responsabilité civile professionnelle sur simple demande.

7 - Honoraires

Les honoraires doivent être déterminés en fonction de l'importance de l'immeuble et de sa complexité ainsi que des diligences à réaliser. L'expert immobilier ne doit jamais accepter un niveau d'honoraires susceptible de remettre en cause la qualité de son travail ou de ses prestations.

Il est par ailleurs souhaitable, pour éviter une éventuelle situation de dépendance financière, que le volume moyen des honoraires traités avec un même client ne dépasse pas 20 % en moyenne sur deux ans, des revenus de l'expert.

Enfin, l'expert immobilier ne peut, pour sa mission, accepter de son mandant aucune autre rémunération que les honoraires convenus.

B - Contrôles professionnels

Le groupe de travail souhaite que les experts en évaluation immobilière se soumettent à un contrôle de qualité diligenté par une organisation professionnelle susceptible de s'exercer annuellement sur un échantillon de missions ou, de façon ponctuelle, lorsque l'intervention de cette organisation est sollicitée par un mandant ou tout autre organisme de contrôle.

A cet effet, le groupe de travail a défini les modalités de contrôle qui lui paraissent appropriées.

Le contrôle serait effectué par deux inspecteurs, experts en évaluation immobilière et appartenant à des entités distinctes, qui auraient l'expérience des dossiers d'évaluation de patrimoine de sociétés faisant appel public à l'épargne. Ils devraient également être signataires de la Charte de l'Expertise.

Pour les contrôles annuels, les inspecteurs seraient renouvelés chaque année.

Les contrôles porteraient notamment sur les points suivants :

- conformité avec les textes professionnels et réglementaires ;
- conformité avec les procédures internes éventuellement en vigueur chez l'expert contrôlé ;
- vérification du dossier administratif et juridique (tenue des dossiers, assurance de responsabilité civile professionnelle) ;
- examen de la conformité des rapports avec les textes professionnels et le cadre de la mission ;
- examen de la conformité des rapports et particulièrement de leur conclusion avec les diligences et les travaux effectués ;
- respect de la déontologie ;
- niveau de qualification des collaborateurs internes ou externes ayant participé à l'expertise.

Un rapport serait rédigé, à l'issue de chaque contrôle, ponctuel ou annuel, par les deux inspecteurs. Ce rapport serait communiqué à l'expert qui pourrait le compléter par ses observations, et serait ensuite adressé au requérant.

Un bilan d'activité annuel sous forme de rapport de synthèse pourrait être rédigé par l'organisation professionnelle à la suite des différents contrôles effectués.

Annexe 1

Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière

EXTRAIT

B - LE CONTENU DES RAPPORTS

Sauf exception justifiée due à un manque d'informations non imputable à l'expert ou à des instructions spécifiques du client clairement exposées, un rapport d'expertise doit comporter, en principe, les éléments ci-après.

1 - MISSION

- Identité du client ou du mandant, son lien avec l'immeuble à expertiser,
- l'objet de la mission doit être défini de façon précise : il doit indiquer si l'immeuble est à évaluer dans son état actuel, ou dans un état futur, dans l'hypothèse de la prolongation de son usage actuel, ou de l'utilisation pour un autre usage...
- identification des biens ou droits à évaluer doivent être identifiés, si possible par la désignation cadastrale, l'adresse exacte et l'usage à la date de visite,
- date de valeur de l'expertise,
- date de rédaction (si celle-ci notamment est différente de la date de valeur),
- date de visite,
- mention de la visite en précisant le cas échéant s'il n'a pas été possible d'accéder à la totalité des lieux, si les occupants ont été prévenus ou non ; pour des patrimoines très importants composés d'ensembles assez homogènes pour lesquels une visite exhaustive et complète n'est pas possible dans des délais normaux, l'expert devra bien identifier la nature de l'échantillonnage visité, en accord avec son client,
- hypothèses de travail retenues et valeurs définies (valeur " libre " ou " occupé ", avec un état locatif donné, valeurs vénales ou de remplacement, valeurs locatives...),
- réserves éventuelles en cas d'impossibilité de vérifier telles ou telles données pouvant avoir une incidence sur la valeur,
- liste des documents et informations mis à la disposition par le client et utilisés par l'expert : titre de propriété, copie de désignation d'immeuble ou de droits de propriété figurant dans un titre, état locatif détaillé ou résumé, baux originaux ou copies avec avenants, quittances de loyer, plans originaux ou copies, permis de construire ou de démolir etc...

2 - CLAUSES DE NON PUBLICATION ET D'UTILISATION DU RAPPORT DANS SON INTÉGRALITÉ

Les recommandations de TEGOVA* et les pratiques professionnelles conduisent généralement les experts à insérer dans leur rapport une ou deux clauses du type de celles-ci après :

" Le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu ".

" Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître ".

3 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Celle-ci peut être détaillée en situation générale, localisation particulière, emplacement, environnement et voisinage, desserte routière et transports urbains.

4 - SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

Désignation du régime de propriété ou de la nature juridique du bien ou du droit, notamment : propriété pleine et entière, locaux dépendant d'une copropriété horizontale ou verticale, indivision, immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, concession, construction sur terrain d'autrui, location, contrat de crédit-bail, division en volume...

5 - SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE

Classement ou zoning, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité. Ces renseignements sont publics et délivrés par les Services Administratifs par voie orale ou par consultation de documents.

Il convient de rappeler que seuls sont opposables aux tiers certains documents fournis par l'Administration (certificat d'urbanisme, Permis de construire). La production de ces pièces demande un délai qui est souvent incompatible avec celui fixé par la Mission d'Expertise.

* TEGOVA est une association européenne de droit Belge regroupant les principales organisations d'experts en évaluation immobilières de l'Union Européenne et d'autres pays européens ou non. TEGOVA provient de la fusion de TEGOVOFA et d'EUROVAL. Le but de TEGOVA est de mettre en contact les experts de ces différents pays afin d'établir des standards européens, proposer une harmonisation des pratiques et des méthodes, et promouvoir les propositions des experts en évaluations immobilières auprès des autorités et des partenaires concernés - cf annexes et sources -

6 - DESCRIPTION DU BIEN

- Nature et consistance des biens.
- Affectation (usage physique, affectation juridique ou urbanistique).
- Surface du terrain et des bâtiments.

Ces surfaces sont généralement fournies par le client (plan, état des surfaces). Seules les surfaces mesurées par un professionnel compétent ou spécialiste disposant d'une assurance de Responsabilité Civile Professionnelle (tels que géomètre-expert, architecte) présentent une garantie.

- État d'entretien général des biens : gros-œuvre, second œuvre, finition. Il n'est pas de la compétence de l'expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. Il doit en revanche éclairer son mandant sur la qualité de l'entretien avec ses conséquences sur la valeur des biens et fournir éventuellement un ordre de grandeur du montant des travaux nécessaires.
- Équipement : éléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination.
- Annexes aux locaux ou à l'immeuble : parkings, archives, caves, locaux sociaux, détaillés séparément le cas échéant.

7 - RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Il peut toutefois prévenir son Mandant des risques s'il en apparaît à partir des informations générales sur le secteur.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, de termites et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

L'Expert en évaluation immobilière devra donc rappeler dans son Rapport les limites de sa Mission, tout en se réservant la possibilité d'informer son Mandant en cas de risques évidents ou patents, et en lui suggérant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés.

8 - SITUATION LOCATIVE

Un immeuble peut être vacant, occupé par son propriétaire, par un tiers à titre gratuit, avec ou sans titre, occupé à titre onéreux avec des baux de conditions diverses. Selon les cas, le rapport d'expertise détaillera la situation locative des biens, à la date de l'expertise.

9 - APPRÉCIATION QUALITATIVE

Celle-ci consiste à donner une appréciation courte ou détaillée des biens au regard de leur utilisation et des conditions du marché dans lequel ils se situent.

10 - ÉTUDE DU MARCHÉ

L'expert effectue une étude de marché des biens comparables qu'il peut résumer sans la détailler. Les rapports d'expertise ne comportent pas systématiquement d'éléments de référence ; certains peuvent toutefois être exposés verbalement après le dépôt du rapport, au mandant qui en fait la demande et qui s'engage à respecter le principe de confidentialité.

11 - ÉVALUATION

Celle-ci doit comporter le choix des méthodes d'évaluation retenues avec éventuellement la justification de celles-ci.

Sont ensuite exposés de manière plus ou moins détaillée les calculs, découlant des méthodes employées, ainsi que les chiffres retenus dont la synthèse sera reprise en conclusion.

Dans les rapports d'expertise résumés ou de forme standard, les avis ou révisions sur dossier, ou les rapports portant sur des groupes d'immeubles très nombreux, les calculs détaillés n'apparaissent pas.

12 - CONCLUSIONS

Les conclusions peuvent être assorties de réserves concernant le bien, son utilisation actuelle ou future et le marché dans lequel il se situe.

Il est indiqué dans les conclusions si les chiffres sont donnés hors droits de mutation et frais d'acquisition et hors T.V.A. ou non.

Le régime fiscal du mode de cession retenu doit, toujours être explicitement mentionné (opération d'apport, cessions de droits, de parts ou d'actions, vente directe, etc ...).

Dans certains cas, l'Expert pourra faire apparaître plusieurs chiffres dans ses conclusions et en particulier dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs hypothèses d'utilisation ou d'occupation ont été étudiées,
- quand le régime fiscal de la mutation est incertain ou peut être variable,
- si des inconnues pèsent sur l'utilisation ou l'affectation du bien.

13 - ANNEXES

Il est recommandé, pour ne pas alourdir le corps du rapport d'expertise, de reporter en annexe les différents documents qui peuvent être joints à l'expertise, en appui de celle-ci.

On notera en particulier et de façon non exhaustive :

- les plans (plan de situation, plan masse...),
- les photographies des immeubles,
- les états locatifs ou les baux,
- les documents d'urbanisme éventuellement disponibles (certificat d'urbanisme, permis de construire),
- les états de charges locatives et plus généralement tous autres documents ne nécessitant pas d'être retranscrits intégralement dans le corps du Rapport d'expertise proprement dit.

C - CAS PARTICULIER DES IMMEUBLES SITUÉS À L'ÉTRANGER

Lorsque l'expertise porte sur un immeuble situé à l'étranger, le rapport, quand il est réalisé par un confrère étranger, est en général écrit dans une langue étrangère. Le confrère français peut traduire ce rapport en langue française en précisant la langue du rapport original et en l'annexant à sa traduction. Sauf à le faire traduire par un traducteur assermenté, il y aura lieu de préciser que la traduction est approximative, le rapport original étant le seul opposable.

Il y aura lieu de donner la devise dans laquelle la valeur de l'immeuble est estimée et s'il y a conversion en une autre monnaie, il faudra préciser le cours de change et sa date.

Dans certains pays, les critères utilisés pour l'évaluation (surfaces, taux de rendement, de capitalisation ou d'actualisation) diffèrent sensiblement de ceux couramment employés en France. Un note d'explication de l'Expert sera alors souhaitable, soit dans le corps du Rapport d'Expertise, soit dans tout autre document accompagnant celui-ci.

ANNEXE 2

COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

SUR L'EXPERTISE IMMOBILIERE

Président :

M. Georges BARTHES de RUYTER

Président

Conseil National de la Comptabilité

Membres :

M. Alec EMMOTT

Directeur Général

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE

M. Bertrand de FEYDEAU

Directeur Général

AXA IMMOBILIER

M. Jacques FOURCAIL

Président

ASPIM

M. Denis FRANCOIS

Président du Directoire

BOURDAIS EXPERTISE

M. Bernard de POLIGNAC

Directeur Général

FONCIER EXPERTISE

M. Georges SAGNOL

Responsable des Estimations Immobilières

ERNST & YOUNG

M. Rémi TABUTEAU

Associé

KPMG AUDIT

M. Philippe TANNENBAUM

Analyste Financier

CREDIT LYONNAIS

Rapporteurs :

M. Patrice GENOVESE

Service des affaires comptables de la COB

M. Philippe GUYOT

Service de la gestion et de l'épargne de la COB

Annexe 2 bis

Liste des personnes qui ont été entendues par le groupe de travail

M. Dominique LABOUREIX,	Chef du Service des Etablissements de Crédit spécialisés Commission Bancaire
M. Patrick de MALHERBE,	Commissaire Contrôleur – Service du contrôle des assurances Commission de Contrôle des Assurances
M. Benoît du PASSAGE,	Président Directeur Général Jones Lang LaSalle