

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE ABOUBEKR BELKAID TLEMCEN

FACULTE DE TECHNOLOGIE

Département de Génie Civil

Mémoire pour l'obtention du

Diplôme de Master en Génie Civil

Option **Civil Engineering Management**

Thème

**LA CONDUITE D'UN PROJET D'EXPERTISE D'EVALUATION
IMMOBILIERE PAR LA QUALITE**

Présenté par

KAHOUADJI MOHAMMED RIYADH

Soutenu en juin 2013 devant le jury composé de

HAMZAOUI Fethi

Maître Assistant A

Président

ALLAL M. Amine

Professeur

Encadreur

BENACHENHOU K.A. ép HAKIKI

Maître Assistant A

Encadreur

MELOUKA Smail

Maître Assistant A

Examineur

DIB S. MOHAMMED

Expert Comptable

Examineur

REMERCIEMENTS

Je remercie Dieu le tout puissant de m'avoir donné le privilège et la chance d'étudier et de suivre le chemin de la science et de la connaissance.

A travers ces quelques lignes, j'adresse mes vifs remerciements et mon profond respect et gratitude pour tous ceux et celles qui m'ont aidé à la concrétisation de ce mémoire de projet de fin d'études.

Tout d'abord je tiens à exprimer mon profond respect et gratitude à mes deux encadreurs, Monsieur ALLAL M. A, Professeur à l'université de Tlemcen, pour sa confiance, sa disponibilité et le grand intérêt qu'il m'a toujours manifesté, durant ma préparation de ce mémoire, et Madame BENACHENHOU K. A. ép. HAKIKI, Maître-assistante B à l'université de Tlemcen, pour ses orientations efficaces, son soutien et son aide qui m'a été très précieuse.

Mes plus vifs remerciements s'adressent à Monsieur HAMZAOUI F. de m'avoir fait l'honneur d'accepter la présidence de mon jury.

Que Monsieur DIB S. M. et Monsieur MELOUKA S. reçoivent l'expression de ma profonde reconnaissance d'avoir accepté d'être examinateurs de ce travail.

Enfin, Je tiens à remercier tous les professeurs de l'université ABOUBAKR BELKAID en particulier ceux du GENIE CIVIL. Votre enseignement a porté ses fruits.

RESUME

Ce travail consiste à mettre en place une méthodologie pour un projet d'évaluation immobilière avec les outils du management de qualité.

Tout d'abord, nous avons commencé par définir l'expert, l'expertise, la valeur et les méthodes d'évaluation pour mieux caractériser l'expertise en définissant le cadre l'égalé par l'utilisation d'une approche processus.

Et enfin après avoir cadré les procédures d'expertise, nous avons programmé et validé une feuille de calcul Excel pour simplifier l'évaluation immobilière

Mots clés : expertise, la valeur, approche processus, évaluation immobilier, management de qualité.

ABSTRACT

This work consists in setting up a methodology for a project of real evaluation with the tools of the management of quality.

First of all, we started by defining the expert, the expertise, the value and the methods evaluation for better characterizing the expertise by defining the framework equalizes it by the use of an approach process.

And finally after having tallied the procedures of expertise, we programmed and validated a sheet of Excel calculates to simplify the real evaluation.

Key words: appraise, the value, approaches real process, evaluation, management of quality.

هذا العمل يقتضي وضع منهجية تقييم لمشروع عقاري باستخدام أدوات تسيير الجودة في بداية الأمر قمنا بتعريف الخبير والخبرة من خلال تحديد الإطار القانوني وذلك باستعمال مقارنة عملية.

و بعد تحديد إجراءات الخبرة قمنا ببرمجة و تفعيل جدول بيانات إكسال من أجل تبسيط التقييم العقاري .

الكلمات المفتاحية : الخبرة – المقاربة العملية – التقييم العقاري .

TABLE DES MATIERES

PROVERBE	II
DEDICACE	III
REMERCIEMENT	IV
RESUME	V
ABSTRACT	VI
ملخص	VII
TABLE DES MATIERES	VIII
LISTE DES FIGURES ET TABLEAUX	XIII
LISTE DES ABREVIATION ET ACRONYMES	XV
INTRODUCTION GENERALE	2
CHAPITRE 1 : L'EXPERT ET L'EXPERTISE	4
1. Introduction	5
2. Définition d'expert	5
3. définition L'expertise	5
4. L'expert en évaluation immobilière	5
5. Ethique professionnelle de l'expert	6
5.1 Devoir d'expert	6
5.2 Relation avec ses mandants	6
5.3 Relations avec ses confrères	6
5.4 Responsabilité vis-à-vis des tiers	6
6. Qualités d'un bon expert	7
6.1. La compétence	7
6.2. L'intégrité	7
6.3. La conscience professionnelle	8
6.4. L'humilité	8
6.5. Le bon sens	8
7. Les cas où il peut être fait appel à un expert	8
7.1. Gestion patrimoniale par des particuliers	8
7.2. Déclarations fiscales	8
7.3. Dans l'environnement des baux commerciaux	8

7.4.	Dans la vie sociale d'une entreprise	9
7.5.	Expertise pour prêt	9
8.	les différents experts	9
8.1.	L'expert de justice	9
8.2.	Expert amiable	10
9.	Les missions réalisées par l'expert en évaluation immobilière	10
9.1.	Rapport d'expertise	11
9.1.1.	Rapport d'expertise détaillé	11
9.1.2.	Rapport d'expertise résumé	11
9.1.3.	Certificat d'expertise	12
9.2.	Actualisation d'une expertise antérieure	12
9.3.	Réévaluation (expertise quinquennale ou autre)	13
9.4.	Avis sur dossier ou révision sur dossier	13
9.5.	Contrôle de cohérence et méthode	13
9.6.	Audit immobilier	13
9.7.	Etudes diverses	14
10.	La réalisation des missions d'expertise	14
10.1.	Formalisation de mission	14
10.1.1.	Lettre de mission	14
10.1.2.	Personnes concourant à l'expertise	14
10.1.3.	Confidentialité	15
10.1.3.1.	Confidentialité générale	15
10.1.3.2.	Confidentialité renforcée	15
10.1.4.	Délais	15
10.2.	Déroulement de la mission	16
10.2.1.	Visite des immeubles	16
10.2.2.	Utilisation des pièces	16
10.2.3.	Étude de dossier	16
10.2.4.	Interruption de la mission – modification de la mission	16
10.3.	rendu des conclusions	17
10.3.1.	Forme des conclusions	17
10.3.2.	Réserves éventuelles	17
10.3.3.	Impossibilité de fournir des conclusions	17
10.3.4.	Honoraires	17
10.4.	Intervention successives, parallèles ou conjointes d'expert	18
10.4.1.	Intervention successive	18
10.4.2.	Interventions parallèles avec rapprochement	18
10.4.3.	Interventions croisées avec contrôle des méthodes de cohérence ...	18
11.	Conclusion	18

1.	Introduction	20
2.	Définition de la valeur	20
3.	Notion de valeur en matière immobilière	21
3.1.	Spécificité des biens immobiliers	21
3.2.	Valeur vénale (ou valeur de marché)	21
4.	Relativité de la notion de valeur	22
4.1.	Relativité dans le temps	22
4.2.	Relativité dans l’espace	22
4.3.	Remarque	22
5.	Autres concepts de valeur	23
5.1.	Valeur en poursuite d’usage	23
5.2.	Valeur d’apport	23
5.3.	Prix de convenance	23
5.4.	Valeur de vente forcée	24
5.5.	Valeur à neuf	24
5.6.	Juste valeur	24
6.	types de valeurs	24
6.1.	Les valeurs du marché	25
6.1.1.	Valeur vénale	25
6.1.2.	Valeur locative	25
6.2.	Les valeurs de remplacement	25
6.2.1.	Coût de remplacement brut	25
6.2.2.	Coût de remplacement net	25
7.	les facteurs de la valeur	26
7.1.	Facteurs physiques	26
7.2.	Facteurs juridiques	26
7.3.	Les facteurs économiques	27
8.	Les surfaces	27
8.1.	Surface utile	27
8.2.	Surface de plancher Développée Hors œuvre (SDHO)	27
9.	les méthodes d’évaluation	27
9.1.	La méthode d’estimation par comparaison	27
9.2.	Présentation de la méthode	28
9.3.	Les facteurs qui influencent la comparaison	29
9.4.	Les limites de la méthode par comparaison	29
10.	Méthode d’évaluation par les coûts	29
10.1.	Formulation mathématique	30
10.2.	Avantages et inconvénients de la méthode	30

11.	Méthode d'évaluation par capitalisation	31
11.1.	Limites de la méthode de capitalisation	31
12.	Méthode par le cout de remplacement	32
13.	Méthode financière des cash-flows	32
13.1.	Exposé des principes	32
13.1.1.	Revenu périodique	33
13.1.2.	Valeur finale de l'objet	32
13.1.3.	Le taux d'actualisation	33
13.2.	Limites de la méthode	34
14.	la méthode hédoniste	34
15.	Conclusion	35

CHAPITRE 3 : CADRE L'EGALE ET PROCESSUS D'EXPERTISE36

1.	Introduction	37
2.	Conditions d'exercice de la profession d'expert judiciaire	37
2.1.	Conditions d'inscription	37
2.2.	Procédures d'inscription	37
2.3.	Modalités d'établissement des listes d'experts	38
2.4.	Exercice de la fonction	38
3.	Responsabilité de l'expert judiciaire	38
3.1.	Responsabilité disciplinaire	38
3.2.	Responsabilité civile	39
3.2.1.	Cas où la responsabilité civile est engagée	39
3.2.1.1.	retards ou carence de l'expert	39
3.2.1.2.	Fautes dans l'accomplissement de sa mission	39
3.2.1.3.	Relation de cause à effet entre la faute et le préjudice	39
3.2.1.4.	Réparation du préjudice	39
3.3.	Responsabilité pénale	39
3.3.1.	Violation du secret professionnel	40
3.3.2.	Corruption	40
4.	L'expertise	40
4.1.	La désignation des experts	40
4.2.	Du remplacement et de la récusation des experts	41
4.3.	De l'exécution de l'expertise	41
4.4.	Des frais d'experts	42
4.5.	De la décision relative à l'expertise	43
5.	Disposition régissant le contrôle des prix et des évaluations	43
6.	Les procédures processus d'expertise	44

6.1.	procédures d'expertise judiciaire	44
6.2.	Processus d'expertise judiciaire	46
6.3.	Processus d'évaluation (expertise amiable et judiciaire)	47
6.4.	Les procédures d'expertise amiable	48
6.5.	Processus d'expertise amiable	49
7.	Conclusion	49

CHAPITRE 4 : FEUILLE DE CALCULE EXCEL PLUS VALIDATION50

1.	Introduction	51
2.	Présentation de la Feuille de calcule Excel	51
2.1.	l'évaluation critères /points des biens (individuel et collectif)	51
2.1.1.	Evaluation critères/points (immeuble collectifs)	51
2.1.1.1.	Surface total	51
2.1.1.2.	Natures des matériaux	51
2.1.1.3.	chauffage centrale	51
2.1.1.4.	Garage	52
2.1.2.	Evaluation critères/points (immeuble individuel)	52
2.1.2.1.	Surface total	52
2.1.2.2.	Natures des matériaux	52
2.1.2.3.	chauffage centrale	52
2.1.2.4.	Garage	52
2.1.2.5.	Eléments spécifique au bien individuel	52
2.1.2.6.	Eléments collectif	53
2.2.	Evaluation du prix par sous ensembles collectifs et individuels	53
2.2.1.	Les abattements des prix pour les immeubles collectifs et individuels	53
2.2.2.	Les coefficients de zone et sous-zones	54
2.3.	Evaluation définitive du prix total immobilier	55
3.	Feuille de calcule Excel	56
4.	validation de la feuille Excel	58
4.1.	Cas d'évaluation individuel	58
4.1.1.	Méthode de Calcul manuel	64
4.1.2.	Méthode de calcul Excel	65
4.2.	Cas d'évaluation collectif	66
4.2.1.	Méthode de calcul Excel	68
4.2.2.	Méthode de Calcul manuel	69
5.	Conclusion	69

CONCLUSION GENERALE71

BIBIOGRAPHIE	72
WBOGRAPHIE	73
ANNEXE	74

INTRODUCTION GENERALE

Le marché d'immobilier est un domaine en évolution constante, il ne se limite pas à un simple transfert de bien.

La diversité et l'apparition des nouveaux textes réglementaires, la complexité de la fiscalité, insérée dans un contexte d'inflation généralisée, conduisent les particuliers et les professionnels à revenir aux services des experts, qui sont donc aptes à apprécier correctement les principaux facteurs de la valeur.

La valeur d'un bien immobilier est difficile à appréhender, car elle est évolutive, subjective, technique, juridique et fiscale mais jamais purement mathématique. Les professionnels de la transaction le savent bien et ont tous connu l'angoisse de la détermination du « juste prix ».

L'expertise immobilière est aujourd'hui, incontournable. Elle est nécessaire car elle informe, elle garantit, elle concilie, elle démontre et enfin, elle sécurise.

Mais les problématiques du domaine immobilier sont nombreuses et leurs implications juridiques et fiscales exigent une analyse précise, car le marché de l'immobilier ne se limite pas à un simple transfert de bien, de nombreuses questions restent en suspens, la plus importante est comment déterminer la valeur exact d'un bien ?

Dans ce contexte, notre travail consiste à mettre en place une méthodologie pour un projet d'évaluation immobilière avec les outils du management de qualité et utiliser l'approche systémique et l'approche processus d'un projet d'évaluation immobilière. Proposer un modèle prescriptible pour la conduite d'un projet d'évaluation immobilière.

Le mémoire présenté comprend, après une introduction générale, quatre chapitres essentiels :

Le premier chapitre s'articule autour de l'expert et l'expertise, on va voir d'une manière générale les missions et les multiplicités de compétence de l'expert qui lui permet d'avoir une vue globale sur les projets à expertisés ;

Le second chapitre fait le point sur la valeur des biens immobiliers, il nous renseigne sur les différentes définitions de la valeur. Par suite les différentes méthodes d'évaluation des biens immobiliers ;

Ensuite le troisième chapitre qui est basé sur la description du cadre l'égal Algérien et le processus d'expertise judiciaire et amiable. Dans cette optique nous avons appréhendé les décrets du journal officiels n°21 du 23 avril 2008, et nous avons utilisé un processus d'expertise pour simplifier les tâches d'expertise amiable et judiciaire.

Et en dernier chapitre, qui présente une feuille de calcul « Excel » pour faciliter l'estimation d'un bien immobilier. Pour la validation de cette feuille de calcul nous avons effectué une estimation de deux biens avec deux méthodes de calcul (la feuille Excel et le calcul manuel), à fin de valider la feuille avec l'égalité des résultats obtenus des deux méthodes.

Enfin une conclusion générale qui achève notre travail avec des perspectives et des discussions autour notre thème de mémoire.

Chapitre 1

L'expert et l'expertise

1. Introduction

Le marché de l'immobilier est un domaine en activité constante, il ne se limite pas à un simple transfert de bien, la diversité des textes réglementaires, la complexité de la fiscalité, insérées dans un contexte d'inflation généralisée, conduisent les particuliers et les professionnels à courir aux services d'experts, qui sont donc aptes à apprécier correctement les principaux facteurs de la valeur et utiliser les différentes méthodes d'estimations, Pour cela je vais définir dans ce premier chapitre l'expert et ses fonctions d'expertise.

2. Définition d'expert

Le mot « expert » a la même racine qu'expérience. S'il est vrai que l'expérience est une condition nécessaire pour devenir expert, ce n'est pas une condition suffisante et encore moins pour le rester dans un monde où tout change. (Polignac B. et Monceau J. P. 2003).

« Personne choisie pour connaissances techniques et chargée de faire des examens, des constatations, des évaluations à propos d'un fait, d'un sujet précis » (Dictionnaire robert, 2009).

3. définition L'expertise

L'expertise est un dispositif d'aide à la décision, par la recherche des faits techniques ou scientifiques, dans des affaires où le décideur se confronte à des questions hors de sa portée directe. L'expertise requiert à une mission diligente, Par ailleurs l'avis d'un expert peut être demandé en la forme d'une consultation.

Une expertise immobilière implique la visite du bien immobilier à estimer, la présentation du document écrit ou « rapport » consignait les conclusions de l'expert pouvant prendre des formes variées.

Si une simple estimation peut être effectuée par tout professionnel immobilier compétent sur le cas, le terme "Expertise" correspond à la prestation d'un Expert.

4. L'expert en évaluation immobilière

L'Expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports. Il doit au minimum :

- soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par diplôme
- soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation spécifique
- soit 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'Expert assure, en outre, de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'Expertise 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.

5. Ethique professionnelle de l'expert

L'expert s'engage à respecter les règles déontologiques principales rappelées ci-dessous :

5.1. Devoir d'expert

L'expert peut refuser une mission, mais s'il l'accepte il doit la remplir complètement, Pendant l'exécution de sa mission, il doit :

- ✓ Procéder à ses opérations dans l'honneur, la dignité et la correction
- ✓ accomplir ses tâches en toute impartialité
- ✓ conserver son indépendance en excluant toute pression ou influence
- ✓ conclure en toute conscience et bonne foi
- ✓ respecter le secret professionnel
- ✓ déposer ses conclusions dans les délais convenus.

5.2. Relation avec ses mandants

L'expert est présumé indépendant lorsqu'aucun intérêt personnel, aucun lien de parenté de subordination n'est susceptible d'influencer son évaluation. Dans le cas contraire, il doit se récuser, Il doit en outre :

- ✓ mettre en œuvre tous les moyens d'investigation nécessaires à l'accomplissement de sa mission
- ✓ être en mesure de justifier ses conclusions
- ✓ rédiger un rapport clair et précis.

5.3. Relations avec ses confrères

- ✓ L'expert doit entretenir des relations courtoises avec ses confrères.
- ✓ En toute confraternité, il peut échanger avec eux les informations et données non confidentielles utiles à leurs travaux, sans nuire aux intérêts de son mandant.

5.4. Responsabilité vis-à-vis des tiers

- ✓ Le mandant est libre de faire du rapport de l'Expert telle utilisation qu'il lui plaira pourvu qu'il en respecte l'intégralité et la finalité convenue.
- ✓ Vis-à-vis de ses mandants et des tiers, la responsabilité professionnelle de l'Expert correspond à son obligation de moyens et non de résultat.

6. Qualités d'un bon expert

L'expert est un élément très important dans une expertise, dont il doit avoir les qualités suivantes :



Figure 1.1 les qualités de l'expert.

6.1. La compétence

C'est une évidence qu'un bon expert est avant tout un expert compétent. Après une bonne formation de base, la pratique, qui apporte l'expérience, est indispensable pour acquérir une réelle compétence.

6.2. L'intégrité

Sous le terme plus général de déontologie, il faut insister sur l'intégrité de l'expert, qui suppose l'indépendance et exclut toute expertise dite de complaisance : l'expert doit refuser, tant dans le cadre amiable que judiciaire, toute mission pour laquelle son indépendance pourrait être suspectée, du fait par exemple de la réalisation de précédentes missions pour un autre mandant ou de conflit d'intérêt de quelque nature qu'il soit. Il doit également refuser une mission dans laquelle son intérêt personnel lui ferait perdre son indépendance.

6.3. La conscience professionnelle

Elle implique parfois de longues recherches, démarches, vérifications, qui ne doivent pas être omises bien que pouvant être en opposition avec un emploi du temps chargé ou un souhait de productivité ou de rendement financier.

6.4. L'humilité

L'expert doit étudier les observations de ses clients et des autres intervenants. Il doit reconnaître son erreur lorsqu'il en fait une : l'expertise n'est pas une science exacte, et l'erreur est humaine. Il doit savoir se récuser s'il ne s'estime pas compétent pour une mission qui lui est demandée.

6.5. Le bon sens

Les méthodes d'expertise ne sont que des outils ou des aides pour rechercher le prix auquel un acquéreur éventuel accepterait de payer un immeuble. L'expert doit savoir se mettre, sans a priori, à la place d'un acquéreur éventuel essayant de choisir avec bon sens entre plusieurs possibilités.

7. Les cas où il peut être fait appel à un expert

Dans les domaines amiable et judiciaire, les motifs de recours à l'expert sont nombreux, on va citer quelque cas fréquemment rencontrés, étant précisé que l'absence d'accord peut aboutir à un procès et à une expertise judiciaire.

7.1. Gestion patrimoniale par des particuliers

- ✓ Achat, vente, échange d'immeubles
- ✓ Partage successoral, donation-partage
- ✓ Sortie de communauté, d'indivision
- ✓ Attribution préférentielle prévue par la loi.

7.2. Déclarations fiscales

- ✓ Déclaration de succession
- ✓ Déclaration pour l'impôt de solidarité sur la fortune.

7.3. Dans l'environnement des baux commerciaux

- ✓ Fixation du loyer de renouvellement
- ✓ Fixation de l'indemnité d'éviction.

7.4. Dans la vie sociale d'une entreprise

- ✓ Fusions, apports, cessions, achats
- ✓ Établissement des bilans

7.5. Expertise pour prêt

- ✓ Appréciation des garanties hypothécaires
- ✓ Détermination de la mise à prix, du soutien d'enchères en cas de vente sur saisie
- ✓ Acceptation ou non d'une vente amiable avec perte
- ✓ Détermination des provisions comptables.

8. les différents experts

Dans le domaine d'immobilier on trouve deux types d'experts spécialisés dans les domaines amiables et judiciaires



Figure 1.2 les différents types d'experts.

8.1. L'expert de justice

L'expert de justice est un professionnel qualifié et expérimenté dans un domaine autre que le droit, auxiliaire occasionnel du juge dans le cadre des missions qui lui sont confiées par les différentes juridictions.

Il exerce sa mission en toute indépendance et remet un rapport dans lequel il répond strictement aux questions qui lui ont été posées, Il apporte ainsi un avis technique sur lequel le juge pourra s'appuyer pour rendre son jugement.

L'expert est reconnu comme tel par ses pairs dans son domaine d'activité mais également par la justice, qui l'évalue régulièrement dans le cadre de sa réinscription (à la fin de la période probatoire et ensuite tous les cinq ans), après avis consultatif de commissions

composées de magistrats et d'experts.

Sa compétence scientifique et technique, pour s'exercer utilement en matière judiciaire, doit s'accompagner de la connaissance des principes directeurs du procès et des règles de procédure, ainsi que de nécessaires qualités pédagogiques.

8.2. Expert amiable

Sans intervention de la justice l'expert amiable est choisi par une des parties dans le cas d'un litige ou d'un avis technique.

Cette expertise n'est pas soumise aux formalités du code judiciaire, mais elle respectera par habitude la forme admise pour les expertises judiciaires.

9. Les missions réalisées par l'expert en évaluation immobilière

Sept catégories de Missions ont été identifiées de façon exhaustive, chacune d'elles supposant de la part de l'Expert un certain nombre de diligences et, par voie de conséquence, de la part de son mandant la définition d'un cadre de mission bien précis et la production d'un certain nombre d'informations ou de documents nécessaires à l'expertise.

- Ces sept grandes catégories sont les suivantes :
- 1. Évaluation Immobilière (proprement dite)

Celle-ci peut donner lieu à un Rapport Détaillé, à un Rapport Résumé ou à un Certificat d'Expertise.

- 2. Actualisation d'une expertise antérieure ou certification intermédiaire
- 3. Expertise quinquennale ou d'une autre périodicité
- 4. Avis sur dossier et la révision sur dossier
- 5. Contrôle de cohérence et de méthodes d'une expertise
- 6. Audit immobilier
- 7. Les Études diverses

Quelles que soient les catégories d'intervention, le rapport fourni par l'expert doit répondre à un double objectif de précision et de transparence :

- Souci de précision et de transparence, en particulier par rapport aux questions posées à l'expert, aux hypothèses de travail qui lui ont été définies, aux choix des méthodes d'évaluation retenues et à l'expression des conclusions.
- Souci de transparence quant à la quantité, au contenu et à la qualité des informations qui ont été mises à sa disposition ou qu'il a recueillies pour effectuer les travaux d'expertise.

En règle générale, c'est la liberté contractuelle qui prévaut entre l'Expert et son Mandant. Le volume et le détail des diligences sont évidemment fonction des délais et de la rémunération accordés à l'expert.

9.1. Rapport d'expertise

Le Rapport d'Expertise détaillé est le document le plus complet au sein de la gamme des prestations identifiées.

Le terme "Expertise" implique la visite des biens à évaluer quelle que soit la forme du rendu des conclusions.

Celles-ci peuvent être exprimées dans trois formats :

- ✓ Le rapport détaillé
- ✓ Le rapport résumé
- ✓ Le certificat d'expertise.

Les investigations auxquelles l'expert doit se livrer dans l'accomplissement d'une mission donnant lieu à l'établissement d'un rapport d'expertise peuvent toutefois varier en fonction du type d'immeuble ou du type de droit immobilier évalué.

9.1.1. Rapport d'expertise détaillé

Le rapport d'expertise détaillé implique la visite de l'immeuble par un expert, si possible dans son intégralité.

Cependant, pour des patrimoines très importants, composés d'ensembles assez homogènes, une visite exhaustive et complète n'est pas toujours possible, l'expert devra alors déterminer l'échantillon visité en accord avec son client.

Le rapport comprendra la mission, la situation géographique, la description du bien, l'appréciation qualitative, l'évaluation, les conclusions.

9.1.2. Rapport d'expertise résumé

Le rapport d'expertise résumé implique la visite de l'immeuble par un expert, dans les mêmes conditions.

Les prestations et diligences effectuées par l'expert sont en principe identiques. C'est seulement la présentation des conclusions qui change, celles-ci étant exprimées de façon synthétiques et plus succinctes.

9.1.3. Certificat d'expertise

Le certificat d'expertise est une forme de rapport d'expertise résumé, généralement appliquée pour de nombreux immeubles. Il se caractérise par une présentation synoptique et standardisée de l'expertise immobilière.

Comme dans le cas du rapport résumé, les diligences sont, sauf exception, identiques à celles d'un Rapport Détaillé : l'expert aura visité les lieux, recueilli et traité les données de bases et effectué les mêmes calculs.

Toutefois, pour certains immeubles très importants ou très complexes, l'évaluation sous forme de Rapport Résumé ou de Certificat ne couvre pas la même gamme d'investigations et de calculs qu'un Rapport d'Expertise Détaillé.

9.2. Actualisation d'une expertise antérieure

De plus en plus, les immeubles font l'objet d'évaluations successives à intervalles rapprochés. Les immeubles, propriétés des compagnies d'assurances et des sociétés civiles de placement immobilier, doivent être évalués chaque année.

On procède dans ce type de situation à une actualisation d'expertise antérieure également appelée "certification intermédiaire".

L'actualisation peut se faire avec ou sans nouvelle visite de l'immeuble. En l'absence de nouvelle visite, l'expert entreprend un examen rapide des modifications intervenues dans la situation juridique, urbanistique ou locative de l'immeuble et remet ses conclusions sous forme succincte.

Si l'immeuble a subi des modifications notables dans sa structure ou son environnement, le client ou l'expert peut décider qu'une nouvelle visite s'impose. L'expert pourra alors revisiter l'immeuble soit de manière exhaustive, soit sous forme d'une reconnaissance extérieure qui consiste en l'inspection des parties communes de l'immeuble et de son environnement immédiat.

En règle générale, une nouvelle visite, ne serait ce que sous la forme d'une reconnaissance extérieure, est souhaitable.

9.3. Réévaluation (expertise quinquennale ou autre)

Une réévaluation peut s'imposer après une première expertise antérieure. Les réévaluations impliquent de préférence une visite complète, soit au minimum une simple reconnaissance extérieure s'il n'y a pas eu de modification notable dans la structure ou dans l'état de l'immeuble et compte tenu de la date du rapport précédent.

S'il n'y a pas eu de nouvelle visite complète, le Rapport contiendra une réserve relative à l'état intérieur de l'immeuble.

9.4. Avis sur dossier ou révision sur dossier

Les avis sur dossier sous-entendent que l'immeuble n'a pas été visité. Ces avis peuvent prendre la forme d'une révision s'il s'agit de donner son avis sur le rapport d'expertise d'un confrère.

Parfois cet avis doit être donné dans un délai très court, sans avoir tous les éléments caractéristiques de l'immeuble. Cet avis devra donc préciser les éléments qui ont été fournis ou pas, si ce dernier fait état d'hypothèses, elles devront être clairement exprimées. Les conclusions seront le plus souvent résumées et succinctes.

9.5. Contrôle de cohérence et méthode

Il peut être demandé à un expert son avis sur un rapport d'expertise immobilière. Le travail demandé consiste à :

- vérifier le choix et la régularité des méthodes d'évaluation utilisées.
- fournir un diagnostic général sur la cohérence de la ou des évaluations, sans réaliser pour autant une expertise des immeubles.

Dans certains cas, l'Expert en évaluation immobilière peut se voir demander de valider les conclusions d'un confrère, que celui-ci ait agi en tant qu'Expert interne ou externe au mandant.

9.6. Audit immobilier

Il s'agit d'une mission de vérification approfondie concernant un immeuble, dont l'expertise détaillée est, soit le préalable, soit plus souvent l'aboutissement.

L'audit immobilier complet doit en effet comprendre les travaux suivants :

- Vérification des titres de propriété étant précisée que, si celle-ci n'est pas effectuée par l'expert, elle doit l'être par un juriste.
- Production d'extraits cadastraux (matrices et plans).
- Vérification de la situation d'urbanisme des biens, confirmée par un document engageant l'administration et opposable aux tiers (certificat d'urbanisme, permis de construire).
- Estimation détaillée, par devis d'un professionnel, des travaux à entreprendre sur l'immeuble.
- Analyse des facteurs susceptibles d'affecter l'environnement de l'immeuble avec, en cas de besoin, avis d'un technicien extérieur éventuel.
- Examen des originaux de baux et avenants pour les immeubles loués ; s'il n'est pas effectué par l'expert, il doit l'être par un juriste.
- Mesurage des surfaces bâties si les documents en possession du client ou de ses conseils laissent planer un doute.

L'expertise immobilière détaillée intervient en principe au terme de l'audit immobilier, toutefois, une première expertise peut être faite préalablement à l'audit puis complétée ou corrigée une fois l'audit achevé.

9.7. Etudes diverses

Il n'existe pas de terminologie arrêtée à ce jour de ces différents types d'études qui viennent souvent dans le prolongement d'une expertise, mais l'on peut citer entre autres les études de valorisation, les études d'aménagements et les analyses financières prospectives.

10. La réalisation des missions d'expertise

10.1. Formalisation de mission

10.1.1. Lettre de mission

La lettre de mission doit comprendre, en principe, l'objet de l'expertise, la nature de l'expertise, les documents d'information nécessaires pour l'expertise, le montant des frais et honoraires fixés après échange avec l'expert, les modalités de règlement des honoraires, avec le versement d'une provision, si celle-ci a été prévue.

Pour des raisons d'urgence, l'expertise peut commencer avant la réception de la lettre de mission émanant du client.

10.1.2. Personnes concourant à l'expertise

Un expert ou une société d'expertise peuvent utiliser un ou plusieurs collaborateurs pour réaliser l'expertise.

Ces derniers opèrent sous l'entière responsabilité de l'expert ; il est recommandé que leur participation soit indiquée en introduction du rapport d'expertise.

Lorsqu'il s'agit d'experts ou de collaborateurs extérieurs, ceux-ci peuvent être mentionnés dans le rapport mais ils n'engagent leur responsabilité directe vis à vis du mandant que s'ils sont cosignataires de l'expertise.

10.1.3. Confidentialité

10.1.3.1. Confidentialité générale

Le rapport d'expertise est de diffusion confidentielle : il ne peut être transmis à une tierce personne qu'après accord du mandant.

Le non-respect de cette confidentialité peut entraîner un recours contre l'expert.

10.1.3.2. Confidentialité renforcée

Ce principe de confidentialité peut être renforcé par l'interdiction donnée nommément à l'expert et à ses collaborateurs de communiquer ou d'utiliser toute information sur un dossier réalisé ou en cours.

Cette confidentialité renforcée fait souvent l'objet d'un engagement personnel et nominatif signé par l'expert et les collaborateurs internes ou externes qui ont accès au dossier.

Le non-respect de cette confidentialité entraîne la responsabilité de l'expert et de ses collaborateurs.

10.1.4. Délais

Les délais de réalisation d'une expertise varient avec l'étendue physique de la mission (taille et éloignement des immeubles à visiter) et sa complexité.

Les délais sont déterminés avec le client. Ils sont calculés à compter de la date, une part, de remise des pièces dont l'Expert a besoin, d'autre part, de celle de la mise en possibilité de visiter l'immeuble.

En cas d'incidents (difficultés pour visiter, pour obtenir des pièces ou renseignements indispensables, ...) susceptibles d'affecter le respect des délais, l'expert en tiendra informé son client dans les plus brefs délais et négociera le report du terme convenu.

En toute hypothèse, l'expert doit toujours agir avec la plus grande diligence, le non respect des délais, par le fait de sa seule négligence, pouvant entraîner la mise en jeu de sa responsabilité.

10.2. Déroulement de la mission

10.2.1. Visite des immeubles

D'une manière générale, toute expertise d'immeuble nécessite une visite détaillée de l'immeuble.

Pour des raisons de confidentialité et d'urgence, il peut arriver qu'une visite partielle de l'immeuble soit seule possible. Elle se limite parfois à la visite des parties communes ou ouvertes au public, dans ce cas l'expert doit le signaler dans son rapport.

Pour des raisons de délai, en cas d'expertise d'un patrimoine immobilier important et souvent dispersé, une visite sur échantillon peut être envisagée ; le choix de cet échantillon doit être fait en plein accord avec le mandant et être explicité dans le rapport.

10.2.2. Utilisation des pièces

Les documents d'information fournis par le mandant (situation locative, plans, état de surfaces, nature des lieux ...) sont présumés exacts. S'ils se révèlent notoirement faux ou inexacts, l'expert doit essayer d'y remédier auprès de son mandant. En cas d'impossibilité, l'expert doit émettre expressément des réserves en les expliquant dans le rapport.

10.2.3. Étude de dossier

L'expertise détaillée d'un immeuble comprend l'analyse de l'immeuble et l'analyse du marché.

L'analyse de l'immeuble sera détaillée ultérieurement mais les investigations qu'elle nécessite y compris celles que l'on n'a pu faire, doivent être évoquées dans le rapport d'expertise.

L'analyse du marché implique une étude des références par accès aux banques de données et aux sources d'informations diverses. Cette étude doit être mentionnée, même brièvement, dans le rapport d'expertise.

10.2.4. Interruption de la mission – modification de la mission

Une Mission peut être interrompue avant le rendu des conclusions pour des raisons diverses, et notamment : du fait d'une décision du Mandant, du fait de l'Expert, en particulier s'il considère que trop d'éléments ou d'informations lui font défaut.

La Mission d'expertise est alors interrompue en cours d'exécution. L'Expert doit alors être rémunéré en conséquence. Il reste toutefois redevable de certaines obligations, en particulier au niveau de la confidentialité.

Si l'objet ou les hypothèses de travail sont modifiés, une nouvelle lettre de Mission doit être établie.

10.3. rendu des conclusions

10.3.1. Forme des conclusions

Les conclusions sont, sauf exception, matérialisées par un Rapport écrit.

Les conclusions du Rapport doivent être exposées le plus clairement possible.

Quand des hypothèses particulières de réalisation ou de faisabilité ont été émises dans le rapport d'expertise, elles doivent être réitérées explicitement dans la conclusion.

La remise du Rapport est souvent accompagnée de commentaires verbaux. Toutefois, toute précision, notamment quant aux hypothèses de travail retenues ou écartées mérite d'être consignée dans le Rapport.

10.3.2. Réserves éventuelles

Si l'expert a des incertitudes, quant à la fiabilité et à l'exhaustivité des informations fournies, il doit clairement en faire état sous forme de réserves qui peuvent affecter sérieusement les conclusions de l'expertise. Il est vivement recommandé de prévoir d'éventuelles réserves concernant l'environnement, la pollution, l'infestation ou la contamination.

10.3.3. Impossibilité de fournir des conclusions

Lorsque des éléments d'information majeurs font défaut ou que des incertitudes sérieuses demeurent, l'expert peut considérer qu'il est dans l'impossibilité de déposer ses conclusions.

Il doit en informer son mandant de préférence par écrit, en précisant les motifs. Même si l'expert ne dépose pas de conclusions, il reste redevable d'une obligation de réserve et de confidentialité vis-à-vis des mandants.

10.3.4. Honoraires

Dans toutes les missions d'expertise, le montant ou les modalités de calcul des honoraires doivent être convenus avant le démarrage des opérations.

Les honoraires peuvent être établis à un tarif forfaitaire fixé d'avance. Ceux-ci peuvent évoluer lorsque le champ d'application de l'Expertise est modifié en cours de Mission.

Ils peuvent aussi être établis au prorata de la valeur des immeubles expertisés.

Ils peuvent enfin également être fixés à la vacation horaire ou la vacation journalière. Dans tous les cas, il faut préciser si les honoraires fixés sont T.V.A. incluse (T.T.C.) ou hors T.V.A Les frais de déplacements et autres peuvent être inclus forfaitairement ou comptabilisés séparément, et ceci doit être également précisé dans la lettre de Mission.

La responsabilité de l'expert demeure dans le cas où il ne prend pas d'honoraires, même si celle-ci doit être appréciée de façon plus limitée.

10.4. Intervention successives, parallèles ou conjointes d'expert

10.4.1. Intervention successive

Lorsqu'un Expert intervient dans une mission d'expertise à la suite d'un confrère ou en même temps, il ne peut informer celui-ci de son intervention qu'avec l'accord de son mandant.

Il peut être en effet intéressant de connaître les éléments d'information, le contexte ou les conditions dans lesquelles l'expertise précédente a eu lieu.

10.4.2. Interventions parallèles avec rapprochement

Certaines missions d'expertise comportent l'évaluation du bien pour l'une des parties en présence par un expert et pour l'autre par un autre expert, avec mission complémentaire de se rapprocher pour aboutir à un accord.

La confrontation entre les deux experts devra toujours être courtoise et viser à l'efficacité de manière à réduire les cas de nomination de tiers expert agissant comme arbitre.

La visite des immeubles devra, si possible, être faite simultanément par les deux experts.

10.4.3. Interventions croisées avec contrôle des méthodes de cohérence

Pour différentes raisons, un deuxième expert peut être nommé pour un contrôle de méthode et de cohérence, en cas de désaccord ou d'incohérence avec le premier expert, le deuxième expert devra s'efforcer de justifier sa position.

Très souvent, ces contrôles amènent un accord sur les méthodes d'expertise employées par le premier expert, mais ils peuvent rarement aboutir à un accord total sur les valeurs retenues. En effet, le contrôleur ne dispose ni des délais, ni des moyens de vérifier si les données et les conclusions retenues par le premier expert sont exactes, et conformes aux conclusions auxquelles il serait lui-même parvenu, car il ne couvre pas le même champ de diligences.

11. Conclusion.

Les multiplicités de compétences de l'expert, lui permet d'avoir une vue globale sur les projets à expertiser pour faciliter par la suite une décomposition hiérarchique en vue de respecter les exigences réglementaires.

Dans le chapitre qui va suivre on va parler de la valeur de l'immobilier et les principales méthodes d'estimation.

Chapitre 2

La valeur et les méthodes d'évaluation

1. Introduction

L'expert en estimations immobilières a pour mission de rechercher la valeur d'un bien immobilier. Encore faut-il préciser cette notion de valeur qui, dans le domaine immobilier, est loin d'être aussi simple qu'il y paraît, pour cela on va voir dans ce deuxième chapitre, les différentes définitions de la valeur et les multiplicités des méthodes d'évaluation des biens immobiliers et en termine par une conclusion du chapitre.

2. Définition de la valeur

Tous les dictionnaires donnent des définitions plus ou moins pertinentes de la valeur. Au cours des deux derniers siècles, de nombreux économistes se sont penchés sur cette notion. Citons seulement celle de (Allais M. 1967) : Sur un marché parfait, la valeur économique du bien est la valeur actuelle de ses profits futurs.

Cette définition :

- à l'avantage d'une approche financière, qui est largement celle des investisseurs anglo-saxons et, de plus en plus, celle des investisseurs français dans la mesure où le marché est efficient, ce qui n'est pas toujours constaté
- a l'inconvénient de s'appliquer à un marché parfait alors que nous savons que le marché immobilier n'est pas un marché de concurrence parfaite qui suppose :
 - Des biens nombreux et fongibles
 - De nombreux acquéreurs
 - De nombreux vendeurs
 - Une information complète et immédiate des acheteurs et vendeurs. (Polignac B. et Monceau J. P. 2003).

En économie de marché, la valeur correspond à l'appréciation portée par un «sachant, reconnu» sur le prix pouvant normalement être obtenu de la vente d'un objet qui ne lui appartient pas et qu'il ne convoite pas.

La valeur n'est pas nécessairement égale au prix constaté, ce dernier peut être :

- élevé : prix de convenance
- ou faible : prix de « nécessité » (nécessité de vendre)
- voire normal : il correspond à la valeur.

La valeur n'est pas le prix de revient, ni le coût de remplacement. Enfin, de nos jours, l'expression de la valeur est toujours monétaire.

3. Notion de valeur en matière immobilière

3.1. Spécificité des biens immobiliers

Les immeubles bâtis sont toujours constitués de deux éléments, un sol et un ouvrage ou construction.

C'est le premier élément, le sol, qui donne toute sa spécificité à l'immeuble et plus généralement aux immeubles. C'est le sol qui apporte à la propriété immobilière ses caractéristiques de pérennité, non point tant en raison de son indestructibilité matérielle (sauf cas particuliers) mais en raison essentiellement, et de plus en plus, de son emplacement.

Cet emplacement est par définition constant et, du moins dans la pratique courante, l'environnement de cet emplacement est considéré tel qu'il est et non modifiable par le propriétaire de l'un des immeubles composant ledit environnement.

Il en est de même du devenir à court, voire moyen terme de cet environnement : aucun propriétaire particulier n'estime avoir prise sur le devenir de cet environnement, devenir d'ailleurs supposé connu de tous. En outre, cet environnement est considéré comme d'autant moins modifiable du fait d'un seul qu'il est déjà très valorisé.

3.2. Valeur vénale (ou valeur de marché)

C'est, au sens originel du terme, la valeur à laquelle un bien peut normalement se vendre. C'est encore la valeur d'échange, au sens commun du mot et en considérant que la monnaie est un terme de l'échange.

D'après (Ferbos J. 2002), citant l'opinion courante, c'est le prix normal que le propriétaire aurait pu obtenir de son bien en cas de cession intervenant dans des conditions normales et abstraction faite de toute valeur de convenance pour l'acquéreur.

(Paulhac F. 1983) rappelle que c'est la valeur vénale que doivent rechercher les experts, et précise Jurisprudence et textes de tous ordres marquent bien que les problèmes de valeur qui peuvent se poser aux experts doivent être orientés vers cette recherche du prix et non vers la recherche de formules plus ou moins discutables permettant de calculer une valeur théorique ou un juste prix.

Cette valeur de marché est d'autant plus difficile à cerner et à mesurer que le marché immobilier est largement imparfait et le restera :

- tant dans son fonctionnement,
- que dans son objet même (rares sont les biens immobiliers parfaitement identiques), cela sans compter les nombreux effets parasites provenant de multiples législations changeantes : fiscalité, rapports locatifs, urbanisme...etc.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble 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.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- ✓ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats
- ✓ l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

4. Relativité de la notion de valeur

4.1. Relativité dans le temps

La valeur absolue d'un bien, et la valeur relative de deux biens, évoluent dans le temps.

Il en résulte qu'une estimation est toujours datée. En fait :

- ✓ l'expert doit indiquer une valeur à un moment donné même s'il doit parfois intégrer une analyse prospective et on ne lui reconnaît guère le droit à l'erreur
- ✓ l'économiste fait des prévisions, et l'on admet qu'il puisse se tromper.

4.2. Relativité dans l'espace

La même maison dans une commune et dans une autre n'a pas la même valeur mais certains biens relèvent d'un marché non local mais régional (terres agricoles) voire national.

Il en résulte que, lors d'une estimation par comparaison, l'expert devra analyser soigneusement les références pour définir celles qui sont réellement comparables à l'immeuble à expertiser, ou pour apprécier l'incidence de localisations différentes.

4.3. Remarque

Ne pas confondre valeur vénale et opportunité d'acheter ou de vendre

On demande en général à l'expert de déterminer la valeur vénale d'un bien, prix auquel il pourrait se vendre à un moment donné sur le marché.

Cette notion tient compte bien évidemment des anticipations que font les intervenants sur l'évolution du marché, ces anticipations ayant une influence sur l'importance de l'offre et de la demande.

Lorsqu'un expert est sollicité par un acheteur ou un vendeur, il ne doit pas confondre :

- la recherche de la valeur vénale (ou locative) du bien, qui est le travail classique de l'expert,
- et le conseil à la négociation, destiné à aider le client à réaliser une bonne affaire, si du moins ce dernier a convenance à acheter ou vendre.

Plus généralement, l'expertise ne se fait pas en fonction de ses relations avec un client, ou en fonction de ses désirs, sauf à définir une nouvelle notion de « valeur de complaisance » et non de convenance qui est une notion que nous définirons dans le paragraphe suivant.

5. Autres concepts de valeur

Nous avons vu que c'est en principe la détermination de la valeur vénale (ou locative) d'un bien qui est demandée à l'expert.

Cependant, pour pouvoir répondre à des demandes ponctuelles, ou pour argumenter avec d'autres professionnels, l'expert immobilier doit connaître d'autres concepts de valeur.

5.1. Valeur en poursuite d'usage

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise.

Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle.

5.2. Valeur d'apport

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.

Elle est fonction de la nature de l'opération et de la destination des biens convenue entre les parties. La valeur d'apport n'existe donc pas de façon intrinsèque mais bien dans le cadre d'une opération précise.

C'est donc aux parties (apporteurs et apportés) de définir quels types de valeur (et partant, quelles modalités de calculs) doivent être choisis et ce, sous le contrôle des commissaires aux apports.

5.3. Prix de convenance

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale de marché, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue.

Le prix de convenance est généralement considéré comme non opposable au regard de la réglementation fiscale.

5.4. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée, en effet, si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être fondées sur la valeur du marché et le préjudice subi par l'exproprié à la date de référence.

5.5. Valeur à neuf

Celle-ci se définit comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus.

À la différence de la valeur vénale, elle est généralement établie à l'identique ou à l'équivalent sur la base soit de devis, soit de ratios professionnels.

Elle ne concerne que les bâtiments et les équipements (services généraux ou éléments de confort) qui y sont liés.

5.6. Juste valeur

La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. La juste valeur est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice, Elle est le meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur.

6. types de valeurs

Il existe deux catégories de valeurs en matière de terrains et de bâtiments :

- Les valeurs de marché (valeur vénale, valeur locative)
- Les valeurs de remplacement (coût de remplacement brut ou net)

6.1. Les valeurs du marché

6.1.1. Valeur vénale

C'est le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate
- ✓ l'absence de facteurs de convenance personnelle.

6.1.2. Valeur locative

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire.

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

7.2. Les valeurs de remplacement

7.2.1. Coût de remplacement brut

Il s'agit du coût d'achat du terrain et du coût de construction des bâtiments, à l'identique ou à l'équivalent, qui s'y trouvent, impôts non récupérables, frais, taxes, honoraires inclus.

7.2.2. Coût de remplacement net

Il s'agit du coût de remplacement brut, duquel on déduit la dépréciation pour vétusté et obsolescence.

8. les facteurs de la valeur

Ces facteurs, particulièrement nombreux, peuvent être regroupés comme suit :

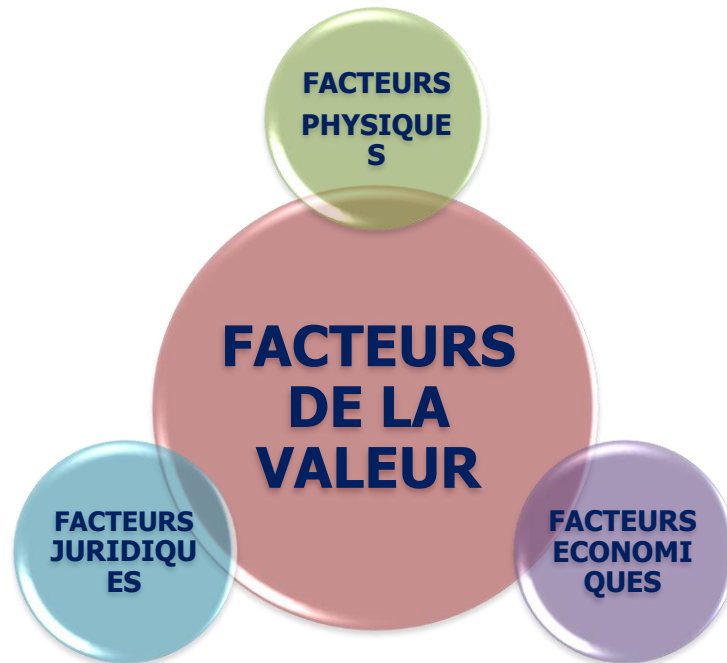


Figure 2.1 les facteurs de la valeur.

8.1. Facteurs physiques

Elles ont trait pour l'essentiel à la nature de l'immeuble et de son environnement immédiat :

destination actuelle et potentielle (usage)

- ✓ dimension du terrain, surface habitable de l'immeuble, surface corrigée
- ✓ qualité architecturale, beauté, qualité des matériaux, équilibre de l'ensemble
- ✓ état d'entretien
- ✓ adaptation à sa destination (niveau de confort interne, existence de nuisances externes...)
- ✓ emplacement
- ✓ voisinage.

8.2. Facteurs juridiques

Le facteur juridique le plus important est l'état d'occupation de l'immeuble.

On constate généralement qu'une moins-value, dont le taux est variable, affecte la valeur des immeubles occupés.

Cette moins-value, dont les causes sont diverses (dispositions légales réglementant les loyers notamment) s'apprécie en fonction des données du marché immobilier local et compte

tenu, dans chaque cas, des circonstances particulières de l'occupation (pluralité et âge des occupants, nature, durée et conditions du bail, importance des locaux).

8.3. Les facteurs économiques

Elles sont fonction de l'importance du marché et de son évolution :

- ✓ conjoncture économique générale : dynamisme économique, taux d'intérêt
- ✓ conjoncture spécifique à l'immobilier : surplus ou pénurie d'espaces du type analysé, perspectives d'avenir
- ✓ conjoncture locale.

9. Les surfaces

9.1. Surface utile

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, en architecture, la notion de surface utile d'un bâtiment fait référence à la surface intérieure nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations verticales et horizontales, ni les paliers d'étage, ni l'encombrement des ouvrages construits (murs, voiles, cloisons, poteaux, etc.).

9.2. Surface de plancher Développée Hors œuvre (SDHO)

Somme de la surface hors-œuvre (murs péri métriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- ✓ Soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale)
- ✓ Soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction). Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2000.

10. les méthodes d'évaluation

Traditionnellement, la valeur vénale est déterminée : soit par une approche par comparaison directe, soit par capitalisation d'un revenu effectif ou théorique. La méthode par le coût de remplacement n'est utilisée que de façon marginale, à titre consultatif ou par défaillance des autres méthodes.

10.1. La méthode d'estimation par comparaison

L'évaluation par comparaison a les faveurs de l'administration et de l'expertise traditionnelle. L'administration des impôts préconise généralement l'utilisation de la méthode d'évaluation par comparaison et considère qu'en aucun cas, la moyenne arithmétique des résultats obtenus en appliquant différentes méthodes, aussi nombreuses soient-elles, ne saurait traduire la valeur vénale réelle d'un immeuble.

Pour l'administration, seule une analyse rigoureuse des prix constatés sur le marché permet d'éliminer les valeurs extrêmes et de dégager des tendances dominantes d'un marché apparemment discordant.

La méthode d'évaluation par comparaison procède directement de l'application de ces principes. Par ailleurs, c'est la principale méthode utilisée non seulement par l'administration, mais aussi par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des litiges portant sur les valeurs immobilières.

Les autres méthodes ne sont utilisées que lorsque les résultats obtenus par la méthode d'évaluation par comparaison ont besoin d'être confortés en raison notamment de la faiblesse de l'activité du marché local.

10.2. Présentation de la méthode

Le principe de la méthode comparative est simple. Ayant à estimer un bien quelconque, l'évaluateur recherchera des exemples de ventes récentes de biens comparables.

Pour mener à bien la comparaison, on réduira l'ensemble des biens à une dénomination commune, appelée réduction. Les biens immobiliers se caractérisant essentiellement par leurs dimensions, les réductions les plus courantes sont des unités de surface (mètre carré pour les terrains à bâtir, hectare pour les terrains d'agrément ou de culture, mètre carré utile pour les appartements, etc.).

La valeur unitaire ainsi définie sera multipliée par le nombre de m² du bien expertisé pour en obtenir sa valeur. Cette méthode se résume à une règle de trois. Elle repose sur le critère de substitution : un acheteur informé n'accepte pas de payer un bien à un prix supérieur au prix du bien qui pourrait lui procurer les mêmes avantages.

Si cette méthode est simple dans son principe, elle est plus difficile à mettre en œuvre. Elle nécessite la recherche de transaction d'unité comparable par une étude exhaustive, objective et critique du marché. Cette lecture du marché conditionne le résultat et la fiabilité de cette méthode.

Les principales sources de données sur les ventes sont les suivantes : les notaires et agents immobiliers, les conservations des hypothèques (toute personne qui a connaissance, soit des noms, prénoms et date de naissance du vendeur ou de l'acquéreur, soit des références cadastrales du bien cédé, peut obtenir la copie d'un acte de vente auprès de la conservation des hypothèques). On doit, par contre, ne pas retenir les informations recueillies dans les journaux et les répertoires des maisons à vendre. En effet, l'écart entre les prix annoncés et les prix obtenus entraîneraient un biais statistique.

De façon générale, l'expert doit, à partir de ces sources d'information, sélectionner toutes les ventes qui ont eu lieu dans le sous-marché immédiat de l'objet d'évaluation. L'objectif de cette sélection est d'obtenir un échantillon homogène, la méthode par comparaison

consistant à transposer au bien à évaluer une valeur que l'on souhaite représentative. La comparabilité étant une notion relative il s'agit de retenir des mutations récentes (unité de temps), présentant des similitudes de localisation (unité de lieux), et des caractéristiques physiques comparables.

10.3. Les facteurs qui influencent la comparaison

- L'unité de lieu : Pour l'évaluation d'immeuble de rapport, la comparaison doit s'effectuer dans des secteurs du marché où sont offerts des services comparables à des loyers comparables. Il est d'usage de considérer une aire géographique plus vaste que pour les unités résidentielles, ou l'unité de lieu est le quartier. S'il est impossible de trouver des ventes dans le même quartier, on devra étendre la prospection à des quartiers qui ont les mêmes caractéristiques (accessibilité, type de construction, taxe, type de ménage)
- L'unité de temps : Son amplitude est fonction du dynamisme du marché sous-jacent au bien expertisé. Les éléments de référence présentent par définition une antériorité à la date d'expertise. Si le marché étudié présente une forte volatilité, les éléments de référence seront très vite en décalage avec le marché. Il est dans ce cas nécessaire de réduire l'unité de temps.
- L'unicité du bien : Dans l'absolu l'unicité de chaque bien oblige l'expert à faire des ajustements. L'analyse du marché exige ainsi une observation par caractéristique à ajuster. De ce fait, le nombre de propriétés comparables à retenir est directement déterminé par le nombre de caractéristiques différentes de l'objet expertisé. L'expert devrait définir la contribution marginale de chaque caractéristique pour homogénéiser les comparables à l'objet expertisé, soit par une régression linéaire simple, de façon séquentielle pour des Biens présentant plusieurs caractéristiques distinctes, soit par une régression linéaire multiple, c'est le principe de la méthode hédoniste.

10.4. Les limites de la méthode par comparaison :

La fiabilité de cette méthode est liée aux possibilités de lecture du marché. Ainsi, dans le cadre de marché étroit, caractérisé par une pénurie relative d'objets comparables en raison de la forte identité du bien à expertiser, l'expert aura des difficultés à la mettre en œuvre.

11. Méthode d'évaluation par les coûts

Ces méthodes consistent à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain, d'une part, les bâtiments, d'autre part. Selon la façon dont elles sont déclinées ces méthodes s'apparentent soit à des méthodes par comparaison, soit à des méthodes par le coût de remplacement.

11.1. Formulation mathématique

Si l'on considère que la valeur de l'immeuble est la somme de la valeur des deux composantes, on écrit la formule :

Valeur de l'immeuble = valeur du terrain + valeur des constructions

Ou encore : $V = V_t + V_c$

Pour déterminer la valeur de l'immeuble, il faut et il suffit de déterminer celle du terrain et celle des constructions... si du moins la formule précédente est exacte. En la supposant exacte, on est d'emblée confronté à deux difficultés :

- Quelle valeur retenir pour le terrain ? Pour une propriété bâtie, le terrain n'est plus nu et libre mais déjà construit, encombré de constructions qui le rendent donc indisponible pour certains projets. Il est donc amputé d'une partie de sa valeur par rapport à un terrain nu et libre, que l'expert sait estimer – alors qu'il n'a pas de références de prix de terrains encombrés.
- Quelle valeur retenir pour les constructions ? L'expert peut facilement, à partir d'un métré, reconstituer le coût de construction à neuf d'un bâtiment mais, si le bâtiment n'est plus neuf, s'il a une certaine vétusté, s'il est mal adapté aux besoins actuels de la clientèle, il vaut moins cher qu'un bâtiment neuf.

11.2. Avantages et inconvénients de la méthode

La succession d'abattements, pour encombrement du terrain, pour vétusté des constructions, pour obsolescence des constructions, voire pour inadaptation au marché, laisse un sentiment d'insatisfaction à un esprit cartésien. Dans quelle mesure certains de ces abattements, ou leur chiffrage, ne sont-ils pas plus ou moins arbitraires ? Ou, plus directement, la méthode est-elle utile ou fiable ?

Il est certain que la méthode porte en elle des risques d'erreur qu'une application aussi rigoureuse que possible ne peut pas totalement éliminer, car les abattements successifs comportent une part non d'arbitraire (l'expert doit s'y refuser) mais de subjectivité. C'est pourquoi on préfère appliquer la méthode lorsque l'on ne dispose pas de points de comparaison suffisamment nombreux et fiables, ou pour confronter les résultats avec ceux obtenus par une autre méthode.

Elle doit cependant faire partie de la panoplie d'outils ou méthodes dont dispose l'expert, pour un certain nombre de raisons :

- elle est reconnue, voire appréciée, en matière d'expropriation, ainsi que le montre la jurisprudence
- il y a des cas où il convient d'évaluer distinctement le terrain et les constructions, par exemple en cas de bail emphytéotique ou de bail à construction

- les exigences de la comptabilité des entreprises conduisent à traiter différemment, dans les immobilisations :
 - ✓ Le terrain, bien permanent, non amortissable
 - ✓ Les constructions, à amortir
 - ✓ l'estimation par sol et constructions est la meilleure façon de mettre en évidence la survalorisation du terrain qui peut résulter d'une construction à un COS de fait supérieur à ce qui serait autorisé par les règles actuelles d'urbanisme, mais aussi de prendre en compte la constructibilité résiduelle.

12. Méthode d'évaluation par capitalisation

Il apparaît évident que la valeur d'un bien ne peut être indépendante des revenus qu'il procure. Aussi est-il naturel de calculer le rapport entre le montant du loyer annuel et la valeur d'un immeuble.

Le professionnel connaissant ce rapport peut l'appliquer au loyer d'un immeuble afin d'en déterminer la valeur. Le rendement locatif jugé approprié par l'évaluateur est donc utilisé comme taux de capitalisation du loyer.

Bien évidemment, l'inverse de ce taux, c'est-à-dire le rapport entre la valeur de l'immeuble et le montant annuel des loyers permet de déterminer le nombre d'années nécessaires pour que les revenus locatifs égalisent le montant de l'investissement.

Ainsi la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant au revenu de cet immeuble un coefficient de capitalisation. Elle repose alors sur l'existence d'une corrélation entre le revenu d'un immeuble et sa valeur marchande. Sa mise en œuvre nécessite la détermination du revenu généré par l'immeuble et du taux de capitalisation.

12.1. Limites de la méthode de capitalisation

L'utilisation de cette méthode suppose que le taux de capitalisation retenu traduise la valeur de marché du bien immobilier correspondant, c'est-à-dire qu'à des revenus locatifs identiques correspondent des prix de marché identiques. Comme c'est rarement le cas, l'expert est obligé d'ajuster à la fois les taux et les revenus en fonction de règles plus ou moins arbitraires qui limitent d'autant les possibilités d'application. En outre les ajustements de taux, même minime, déterminent souvent des variations de valeur très importantes qu'il y a lieu de contrôler en se référant aux prix pratiqués sur le marché. En définitive, ces ajustements aboutissent à recalculer le taux de capitalisation en partant de la valeur de marché - obtenue par comparaison - et, donc, en quelque sorte, de rendre inutile cette méthode d'évaluation par capitalisation.

13. Méthode par le cout de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, des frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas employé en valeur d'utilité. Il est en revanche employé en matière de valeur d'assurance pour les bâtiments.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes du bâtiment existant considéré.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise.

Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

14. Méthode financière des cash-flows

Cette méthode permet de lever l'hypothèse de constance de loyers utilisée dans le cadre de la méthode par capitalisation, tout en élargissant la lecture du marché immobilier au marché financier notamment pour la fixation du taux d'actualisation. Comme elle est prospective, elle correspond plus à une logique investisseur.

On renonce à une satisfaction immédiate et certaine contre une espérance de revenus permettant un enrichissement plus important.

14.1. Exposé des principes

Elle repose sur le principe que la valeur d'un bien est égale à la somme actualisée de ses revenus futurs. L'actualisation porte sur les flux périodiques d'exploitation et la valeur finale de l'objet.

14.1.1. Revenu périodique

Il s'agit d'un revenu net, c'est-à-dire du revenu locatif après déduction de tout ce que paye normalement le propriétaire au titre des loyers qu'il encaisse, notamment les travaux d'entretiens qui lui incombent, mais indépendamment de l'impôt sur le revenu et du remboursement des emprunts.

Les grosses réparations peuvent être déduites soit des revenus soit de la valeur de l'investissement. Les immeubles faisant normalement l'objet d'un bail, le montant des loyers à venir s'en déduit naturellement, du moins jusqu'à l'échéance du bail. Pour la suite, il faut prévoir les conditions de renouvellement du bail.

14.1.2. Valeur finale de l'objet

Tout en étant dans une logique acheteuse, il ne faut pas tenir compte des caractéristiques spécifiques de l'acheteur. En effet on ne cherche pas une valeur de convenance, mais une valeur vénale déterminée par les caractéristiques physiques, juridiques, économiques du bien uniquement.

Libre à l'acheteur potentiel de juger de la pertinence de l'achat en fonction des caractéristiques qui lui sont propres.

La valeur du bien à la fin de l'horizon temps dépend des conditions du marché prévalant à cet instant futur. On peut faire l'hypothèse, suivant l'évolution prévisible de l'environnement économique, qu'elle va demeurer stable ou qu'elle va augmenter ou diminuer. Elle est ensuite actualisée. Dans la méthode par capitalisation, la valeur finale du bien est absente.

14.1.3. Le taux d'actualisation

C'est le taux de rentabilité exigé par le marché pour ce type d'investissement. Sa fixation se fait par référence au marché financier. Au taux de rémunération des obligations à long terme, on rajoute une prime de risque pour tenir compte du fait que le marché immobilier est à la fois plus risqué et moins liquide.

La construction additive du taux d'actualisation pose le problème d'une prime de risque qui croît avec le temps pour des raisons purement mathématiques.

Cela nous conduit à considérer l'horizon temps à retenir. Le choix de l'horizon temps n'est pas neutre car le cycle de vie économique et juridique de l'objet n'est pas linéaire. Il est toutefois possible de lisser l'impact ponctuel des rénovations en constituant une provision annuelle.

De même, en choisissant un horizon de temps supérieur à cinq ans, on évite le biais lié aux droits de mutation. De plus, le risque d'erreur d'appréciation des loyers et de la valeur finale augmentant avec le temps, il est nécessaire de s'imposer une limite supérieure.

Ceci afin de conserver le caractère probable des anticipations. La formation des anticipations ne doit pas subir l'emprise du présent. Dans la pratique, on utilise un horizon de temps de 6 à 12 ans. Cette méthode par le choix de l'horizon temps est également arbitraire. Elle présente toutefois un intérêt majeur : sa mise en application nécessite la possibilité d'avoir une connaissance approfondie de l'immeuble.

14.2. Limites de la méthode

De manière plus générale le taux de rentabilité espéré par les investisseurs tient compte de deux paramètres. Le premier, le taux « sans risque » correspond, dans une logique de placement sur longue période, au taux des emprunts à long terme garantis par l'Etat.

Si la rentabilité espérée pour un investissement immobilier est inférieure ou égale à ce taux sans risque, il est clair qu'il vaut mieux investir dans des obligations émises par l'Etat plutôt que dans le projet immobilier.

Le second est une prime de risque qui tient compte à la fois de la moindre liquidité du placement immobilier par rapport à un placement en valeur mobilière et d'une rentabilité plus incertaine que les placements obligataires. En toute logique, cette prime de risque de l'ordre de 2% ne doit pas incorporer l'aléa sur les revenus locatifs dans la mesure où celui-ci est déjà incorporé dans l'estimation du taux de croissance à long terme des loyers.

La difficulté d'apprécier correctement les différents paramètres influant sur la détermination du prix, c'est-à-dire les cash flows correspondants aux revenus locatifs des années futures, la plus ou moins value de cession et le taux de rentabilité espéré par l'investisseur, fait que les praticiens ont tendance à moduler la prime de risque en fonction du résultat qu'ils veulent atteindre, c'est-à-dire celui qui leur paraît le plus réaliste.

Ce résultat peut devenir alors une agrégation de la méthode par comparaison et de la méthode par capitalisation avec les biais qui découlent nécessairement de leur application.

15. la méthode hédoniste

Que ce soit au niveau de l'achat ou de la location, qu'il s'agisse du propriétaire ou du locataire, chacun cherche à connaître le juste prix du logement qui, à un moment donné, se trouve disponible sur le marché.

Traditionnellement, cette valeur est déterminée par comparaison avec les transactions plus ou moins récentes dont on a connaissance.

Mais comme les biens immobiliers sont par essence hétérogènes, c'est-à-dire différents tant au point de vue de la localisation que de leurs caractéristiques propres (taille, construction, ...), cet exercice se révèle souvent assez ardu et les fourchettes d'évaluation peuvent atteindre aisément les 15 à 20%.

Une méthode permet cependant de donner une estimation beaucoup plus précise de la valeur d'un bien immobilier. Elle consiste à étudier statistiquement les caractéristiques essentielles des logements qui, dans une localité donnée, influencent significativement leur prix, puis de donner une valeur à chacune d'entre elles.

En additionnant la valeur des différentes caractéristiques composant le bien immobilier, on obtient avec une marge d'erreur assez faible le prix de marché du bien considéré.

Cette méthode dite "hédoniste" connaît depuis quelques années un développement important en Amérique du Nord et dans les pays anglo-saxons.

16. Conclusion

La détermination de la juste valeur d'un bien immobilier reste délicate, surtout avec l'instabilité du marché immobilier, l'application des méthodes d'évaluation impose un juste diagnostic des éléments de valorisation ou de dévalorisation du bien immobilier, ces dernières donnent au bien immobilier une valeur plus au moins rapprochée, pour plus de précision l'expert utilise un processus et une méthodologie bien définie, et aussi un concept très important « les lois », cela va suivre dans le chapitre suivant.

Chapitre 3

Cadre légale et processus d'expertise

1. Introduction

L'organisation judiciaire peut être définie comme étant l'ensemble des organes chargés d'assurer la bonne marche des services de la justice ainsi que les règles qui arrêtent la composition et la compétence des juridictions et des magistrats.

On se référant à l'expert et l'expertise, nous allons résumer dans ce chapitre les lois judiciaires les plus importantes et on va mettre en avant les procédures, processus d'expertise.

2. Conditions d'exercice de la profession d'expert judiciaire

Afin d'exercer la profession d'expert judiciaire le législateur à prévu certaines lois régissant les conditions d'exercice de la profession d'expert judiciaire comme suit :

Arrêté du 08 juin 1966 du code civil de la république algérienne fixant les modalités d'inscription et de radiation sur les listes d'experts.

3. Conditions d'inscription

Les listes dressées par les cours réunissent les conditions suivantes :

- ✓ Etre de nationalité Algérienne
- ✓ Etre âgé de vingt-cinq ans au moins
- ✓ N'avoir encouru aucune condamnation pour fait contraire à la probité, aux bonnes mœurs ou à l'honneur
- ✓ Ne pas avoir été failli ou admis au règlement judiciaire
- ✓ Ne pas être ancien officier public ou ministériel destitué ou révoqué, avocat radié du barreau, fonctionnaire révoqué par mesure disciplinaire pour fautes contraires à la probité, aux bonnes mœurs ou à l'honneur
- ✓ Ne pas avoir été, en tant que membre d'un ordre professionnel, frappé d'une interdiction définitive d'exercer par une décision juridictionnelle (Art 01 code civil 1966).

3.1. Procédures d'inscription

Quiconque sollicite son inscription sur la liste d'experts de la cour du ressort de son domicile, en fait la demande au procureur général près la dite cour.

La demande doit préciser la ou les spécialités pour lesquelles l'inscription est demandée.

Toutes les justifications sur les connaissances théoriques et pratiques du candidat dans sa spécialité ainsi que, le cas échéant, sur les moyens matériels dont il peut disposer, devront être produites (Art 02 code civil 1966).

L'expert inscrit n'est pas tenu de renouveler sa demande (Art 03 code civil 1966).

3.2. Modalités d'établissement des listes d'experts

Chaque cour se réunit en assemblée générale pour dresser la liste des experts dans les deux mois au moins précédant la fin de l'année judiciaire, elle fixe le nombre des experts à inscrire dans chacune des spécialités. La délibération est prise en assemblée générale, le ministère public entendu. La liste n'est définitive qu'après décision d'homologation du ministre de la justice, garde des sceaux (Art 04 code civil 1966).

3.3. Exercice de la fonction

L'expert qui n'accepte pas de remplir sa mission ou qui ne l'exécute pas dans les délais prescrits sans motif légitime, ne doit être maintenu sur aucune liste. Et sa radiation est prononcée par décision spéciale du président de la cour, sur réquisition du ministère public (Art 06 code civil 1966).

L'expert qui a été radié ne peut solliciter à nouveau son inscription avant l'expiration d'un délai de cinq ans (Art 07 code civil 1966).

Toute plainte formulée contre un expert est communiquée au procureur général compétent qui, le cas échéant, la soumet au président de la cour pour être statué comme il est dit à l'article 06 (Art 08 code civil 1966).

Les experts prétendent le serment prévu aux articles 145 du code de procédures pénale et 50 du code de procédures civiles lors de leur première inscription.

Ils ne sont pas tenus de le renouveler tant qu'ils sont en exercice.

Toutefois, l'expert qui obtient sa réinscription après avoir été radié est tenu de renouveler son serment (Art 09 code civil 1966).

A titre exceptionnel, les experts inscrits sur la liste dressée par une cour peuvent être désignés pour remplir des missions hors le ressort de cette cour, sans qu'ils soient tenus de renouveler le serment (Art 10 code civil 1966).

4. Responsabilité de l'expert judiciaire

A ce sujet le législateur a prévu trois catégories de responsabilités à savoir :

4.1. Responsabilité disciplinaire

Tout manquement par un expert judiciaire aux obligations attachées à cette qualité et à celle induite à l'occasion de sa mission, l'expose à l'une des sanctions suivantes :

- ✓ le blâme
- ✓ la suspension pour une durée n'excédant pas trois (03) ans
- ✓ la radiation définitive.

4.2. Responsabilité civile

Les experts judiciaires sont les auxiliaires de la justice, aucun contrat ne lie les parties et leur responsabilité ne peut être recherchée que sur le plan délictuel ou quasi délictuel.

4.2.1. Cas où la responsabilité civile est engagée

4.2.1.1. retards ou carence de l'expert

Dès lors l'expert a prêté serment, il s'est, par la même occasion, engagé à commencer ses opérations et à les poursuivre jusqu'à leur achèvement, dans le délai qui lui a été imparti par la décision qui l'a désigné.

Dans le cas où l'expert n'a pas déposé son rapport dans le délai imparti, ou refuse de le déposer, les parties lésées par ce retard peut lui réclamer, devant le tribunal de droit commun, des dommages intérêts en réparation du préjudice qu'elle a souffert, de ce chef.

4.2.1.2. Fautes dans l'accomplissement de sa mission

L'expert est responsable non seulement de ses fautes lourdes, mais encore de ses imprudences et des négligences qu'il a pu commettre dans l'exécution de sa mission.

4.2.1.3. Relation de cause à effet entre la faute et le préjudice

Pour qu'il y ait responsabilité, il faut une relation de cause à effet entre la faute et le préjudice.

Cette relation est facile à constater si la faute a entraîné, par exemple, l'annulation de l'expertise et l'obligation de procéder à une nouvelle mesure d'information.

Par contre, si la faute consiste dans des appréciations erronées, celles-ci n'auront pu causer à l'une des parties un préjudice que si le tribunal a entériné le rapport.

4.2.1.4. Réparation du préjudice

Le juge peut réduire les honoraires ou même les supprimer si l'expertise a été annulée par suite d'une faute de l'expertise.

4.3. Responsabilité pénale

La responsabilité pénale de l'expert judiciaire consiste dans les faits suivants :

4.3.1. Violation du secret professionnel

L'expert est lié par le secret professionnel. Il engage à la fois sa responsabilité pénale s'il divulgue à des autres qu'aux parties et aux juges des faits dont il n'a eu la connaissance qu'à l'occasion de sa mission.

4.3.2. Corruption

Ce serait le cas d'un expert qui, moyennant une somme d'argent ou la promesse d'argent ou d'un avantage quelconque, accepterait de donner un avis dans un certain sens ou encore d'accomplir ou de s'abstenir une certaine opération.

5. L'expertise

Suivant le journal officiel de la république algérienne n°21 du 23avril 2008 :

L'expertise est destinée à éclairer le juge sur une question de fait purement technique ou scientifique (Art 125 journal officiel 2008).

5.1. La désignation des experts

- ✓ Le juge peut soit, soit d'office, soit a la demande des parties, désigner un ou plusieurs experts dans la même spécialité ou dans les spécialités différentes (Art 126 journal officiel 2008).
- ✓ Si plusieurs expertes sont désignés, ils procèdent ensemble aux opérations et dressent un même et seul rapport, dans le cas ou ils sont d'avis contraire, chacun d'eux doit motiver son opinion. (Art 127 journal officiel 2008).
- ✓ La décision ordonnant l'expertise doit :
 - exposer les motifs qui rendent l'expertise nécessaire et, le cas échéant, la nomination de plusieurs experts
 - indiquer les noms, prénoms du ou des experts désignés, leurs adresses et leur spécialité
 - déterminer d'une manière précise la mission de l'expert
 - fixer le délai au terme duquel l'expert devra déposer le rapport au greffe.
- ✓ Le juge qui ordonne l'expertise fixe le montant d'une provision à faire valoir sur les frais de l'expert aussi proche que possible de sa rémunération définitive prévisible.

Il désigne la partie ou les parties qui devront consigner le montant de la provision au greffe dans le délai qu'il détermine.

Le défaut de consignation au délai prescrit de la provision entraine la caducité de la désignation de l'expert. (Art 128 journal officiel 2008).

- ✓ Le juge qui ordonne l'expertise fixe le montant d'une provision à faire valoir sur les frais de l'expert aussi proche que possible de sa rémunération définitive prévisible.
Il désigne la partie ou les parties qui devront consigner le montant de la provision au greffe dans le délai qu'il détermine.
Le défaut de consignation au délai prescrit de la provision entraîne la caducité de la désignation de l'expert. (Art 129 journal officiel 2008).
- ✓ La partie qui n'a pas consigné peut demander par ordonnance sur requête la prorogation du délai ou le relevé de la caducité en justifiant sa bonne foi. (Art 130 journal officiel 2008).
- ✓ L'expert qui ne figure pas au tableau des experts prête serment devant le juge désigné à cet effet, par la décision qui ordonne l'expertise.
Une copie du procès-verbal de prestation de serment est déposée au dossier de l'affaire. (Art 131 journal officiel 2008).

5.2. Du remplacement et de la récusation des experts

- En cas de refus ou d'empêchement de l'expert d'accomplir la mission confiée, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance sur requête rendue par le juge qui l'a désigné.
L'expert qui, après avoir accepté sa mission, ne la remplit pas, ne fait pas ou ne dépose pas son rapport dans le délai prescrit, peut être condamné à tous frais frustratoires et, s'il échet, à des réparations civiles. L'expert peut, en outre, être remplacé. (Art. 132 journal officiel 2008).
- La partie qui entend récuser l'expert désigné est tenue de le faire, dans les huit (8) jours de la notification de cette désignation, par requête contenant les motifs de la récusation et présentée au juge qui a ordonné l'expertise.
Il est statué sans délai sur la récusation, par voie d'ordonnance non susceptible de recours.
La récusation n'est admise que pour cause de parenté directe ou collatérale jusqu'au quatrième degré, pour intérêt personnel ou pour autre motif sérieux. (Art. 133 journal officiel 2008).

5.3. De l'exécution de l'expertise

- ✓ Si, au cours d'une expertise, il y a lieu à traduction écrite ou verbale par un interprète, l'expert est tenu de choisir ce dernier parmi les interprètes agréés ou d'en référer au juge. (Art. 134 journal officiel 2008).
- ✓ Sauf les cas où la présence des parties n'est pas possible, en raison de la nature de l'expertise, l'expert doit les aviser par voie d'huissier, des jours, heure et lieu de son déroulement. (Art. 135 journal officiel 2008).
- ✓ L'expert fait rapport de toutes difficultés rencontrées dans l'exécution de sa mission et peut demander, si nécessaire, une extension de celle-ci.
Le juge ordonne toutes mesures utiles. (Art. 136 journal officiel 2008).

- ✓ L'expert peut demander des parties la remise, sans délai, de tous documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.
Il informe de toute difficulté le juge qui peut ordonner, s'il y a lieu, sous astreinte, la production des documents par les parties.
La juridiction de jugement peut tirer toute conséquence de droit de la carence des parties. (Art. 137 journal officiel 2008).
- ✓ L'expert consigne dans son rapport notamment :
 - les dires, observations et documents des parties
 - l'exposé circonstancié des mesures exécutées et constatations effectuées dans les limites de la mission qui lui a été confiée
 - les conclusions de l'expertise. (Art. 138 journal officiel 2008).
- ✓ L'expert ne peut être autorisé à prélever un acompte sur la somme consignée au greffe que s'il justifie de l'avance faite.
Si la provision consignée au greffe pour couvrir les frais d'experts s'avère insuffisante, le juge détermine le montant d'une provision complémentaire et en fixe le délai de consignation.
Faute de consignation dans le délai imparti, il est passé outre et l'expert dépose son rapport en l'état. (Art. 139 journal officiel 2008).
- ✓ L'avance des vacations et frais des experts ne peut, en aucun cas, être faite directement par les parties aux experts.
L'acceptation par un expert inscrit au tableau d'une avance ainsi faite entraîne sa radiation et la nullité de l'expertise. (Art. 140 journal officiel 2008).
- ✓ Si le juge estime les éléments du rapport d'expertise insuffisants, il prend toutes mesures utiles et peut ordonner notamment un supplément d'instruction ou la comparution de l'expert devant lui pour obtenir les explications et renseignements nécessaires. (Art. 141 journal officiel 2008).
- ✓ Si l'expert constate que sa mission est devenue sans objet en raison de la conciliation des parties il en fait rapport au juge. (Art. 142 journal officiel 2008).

5.4. Des frais d'experts

Les frais définitifs de l'expert sont arrêtés par le président de la juridiction, après le dépôt du rapport, en fonction des diligences effectuées, du respect des délais impartis et de la qualité du travail accompli.

Le président de la juridiction autorise le greffe à remettre à l'expert, jusqu' à due concurrence, les sommes consignées.

Il ordonne, si nécessaire, soit le versement des sommes complémentaires qui sont dues à l'expert et désigne la partie qui en aura la charge, soit la restitution de l'excédent des sommes consignées.

Dans tous ces cas, il statue par ordonnance dont une expédition est délivrée, pour exécution, à l'expert, par le greffe. (Art. 143 journal officiel 2008).

5.5. De la décision relative à l'expertise

✓ Le juge peut fonder sa décision sur les conclusions de l'expertise.

Le juge n'est pas lié par l'avis de l'expert ; toutefois, il doit motiver le rejet des conclusions de l'expertise. (Art. 144 journal officiel 2008).

✓ La décision ordonnant l'expertise ne peut être frappée d'appel ou de pourvoi en cassation qu'avec celle qui statue sur le fond du litige.

Les discussions relatives aux éléments de l'expertise ne peuvent constituer des moyens au soutien de l'appel ou du pourvoi en cassation si elles n'ont pas été soulevées, préalablement, devant la juridiction qui a statué sur les résultats de ladite expertise. (Art. 145 journal officiel 2008).

6. Disposition régissant le contrôle des prix et des évaluations

Les articles 78 et 281 bis du code des impôts direct et taxes assimilées en vigueur au 31.12.1999 prévoyaient, à l'occasion du contrôle des prix éclairés pour les immeubles bâtis et non bâtis et les droits réel immobiliers, la faculté donnée à l'administration fiscale d'apprécier les valeurs déclarées à l'administration fiscale d'apprécier les valeurs déclarées compte tenue des paramètres normatifs prévus par des textes réglementaire.

Dans ce cadre le décret exécutif n° 93-271 du 10 novembre 1993, pris en remplacement du décret n° 92-3 du 13 /10/92 a fixé les modalités d'évaluation des bien immeubles bâtis et non bâtis ainsi que les revenue fonciers pour l'établissement de l'assiette fiscale en cas d'insuffisance de déclaration.

Ce dispositif, conçu dans un premier temps en vue d'harmoniser à l'échelon les paramètres et les procédures d'évaluation, a généré tout fois des distorsions et des difficultés en raison notamment de :

- L'absence de mécanismes de mise à jour des pris retenus à la lumière du marché immobilier
- La rigidité des paramètres retenus
- La multiplication des critères et de la classification utilisée pour déterminer la base taxable.

Pour remédier aux insuffisances ci-dessus citées la loi de finances pour l'an 2000 a abordé l'ancien dispositif normatif. Eta consacré la valeur vénale comme seul paramètre devant

servir au contrôle des valeurs déclarées à l'occasion des transactions immobilières et des déclarations des revenus fonciers.

7. Les procédures processus d'expertise

7.1. procédures d'expertise judiciaire

L'expertise judiciaire commence lorsqu'un procès civil préexiste entre deux parties, avec la demande écrite de l'une des parties les solliciteurs des services des experts qui sont les avocats interviennent avec leurs procès verbaux ou leurs plaintes écrites au greffier.

L'avocat est un conseil de partie, il est donc de son devoir d'œuvrer pour la victoire de qu'il défend, cité a ce titre qu'il veille au bon déroulement de la mission de l'expert auquel il a tout l'intérêt à apporter son concours loyale dans le cadre des règles des procédures.

De son coté le greffier est **l'auxiliaire de justice le plus proche du juge**, puisqu'il est **chargé** tout au long de l'instance judiciaire **de garantir le respect et l'authenticité de la procédure, aussi il est également chargé d'un poste d'accueil et d'information des justiciable au sein du tribunal.**

Dons notre cas d'expertise judiciaire, le greffier présente au juge un dossier complet qui contient les conclusions d'avocat, je juge fait un jugement et désigne un expert.

L'expert est désigné pour éclairer et apporter au juge les lumières sur les points des faits et sur les conséquences techniques qu'ils comportent, il dispose d'un délai d'acceptation ou de refus de la mission de huit jours, dès que l'expert aurait accepté la mission, il est en mesure de commencer à accomplir les diligences que sa mission comporte.

L'expert reçoit de la part de greffier ou de la partie la plus diligente une copie certifiée conforme du jugement, à ce moment il procède à une convocation des parties par voie d'huissier et procède a la conduite d'opération d'expertise.

La conduite d'opération d'expertise commence avec une première réunion qui contient trois opérations :

- La lecture par l'expert du dispositif de la décision qui l'a nommé.
- Les dires et observations des parties.
- La communication de documents nécessaires à l'accomplissement de la mission.

Après cette première réunion l'expert informe les parties des opérations ultérieures généralement d'ordre technique afin de leur permettre d'assister, ceci en respect du caractère contradictoire de l'expertise. Il peut toutefois accomplir valablement certaines opérations secondaires sans y avoir convoqué les parties.

En revanche l'absence de convocation d'une partie à une opération essentielle entraîne la nullité de l'expertise.

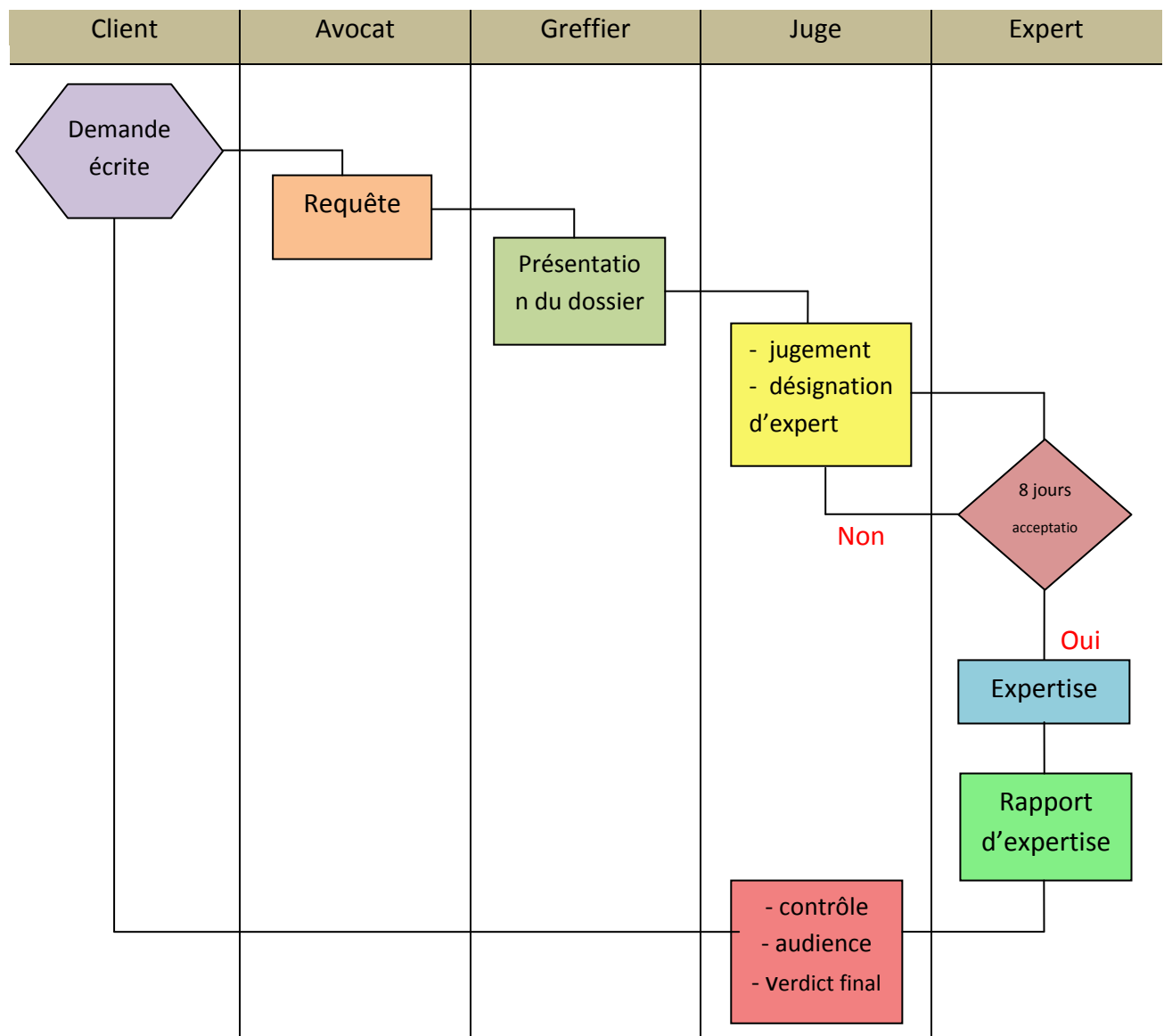
La mission se suit par une visite, d'une manière générale, toute expertise nécessite une visite détaillée du site litigieux qui permet à l'expert de faire des constatations et investigations et qualifier les faits.

Enfin l'expert transmis au juge un rapport qui contient les conclusions d'expertise,

- ✓ descriptif préliminaire
- ✓ observations
- ✓ conclusions
- ✓ frais et honoraires
- ✓ annexes

Avec ce rapport le juge fait son audience et annonce aux deux parties le verdict final, le tableau suivant va-nous résumé les procédures d'expertise judiciaire.

Tableau 3.1 procédures d'expertise judiciaire



7.2. Processus d'expertise judiciaire

Le processus est un ensemble d'activités corrélées ou interactives qui transforment les éléments d'entrée en éléments de sortie, dans notre cas il est très utile d'utiliser l'approche processus pour mieux comprendre les étapes de notre système d'expertise judiciaire. On va se baser sur le modèle de processus suivant :

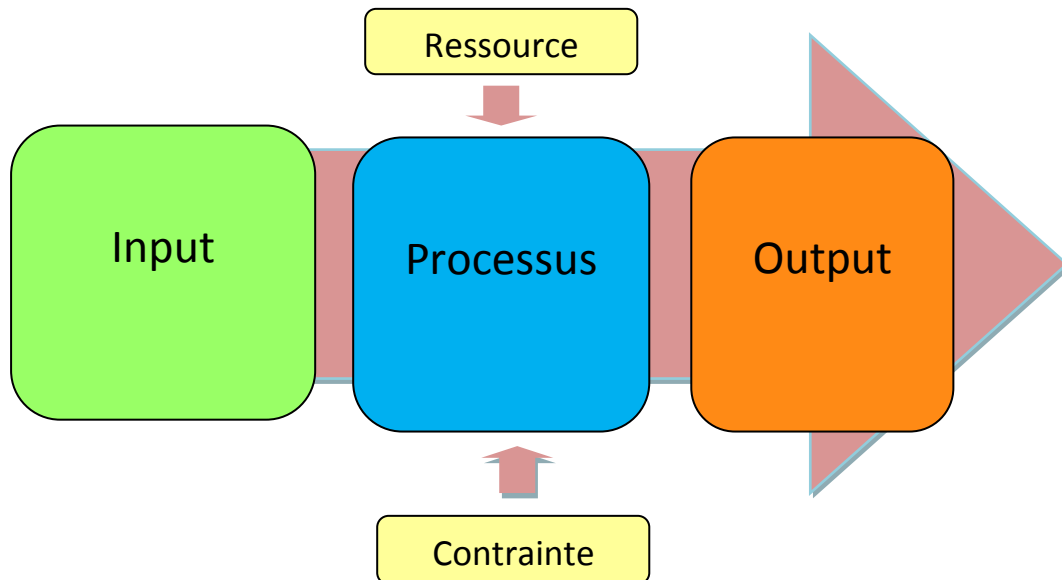


Figure 3.1 Modèle de processus.

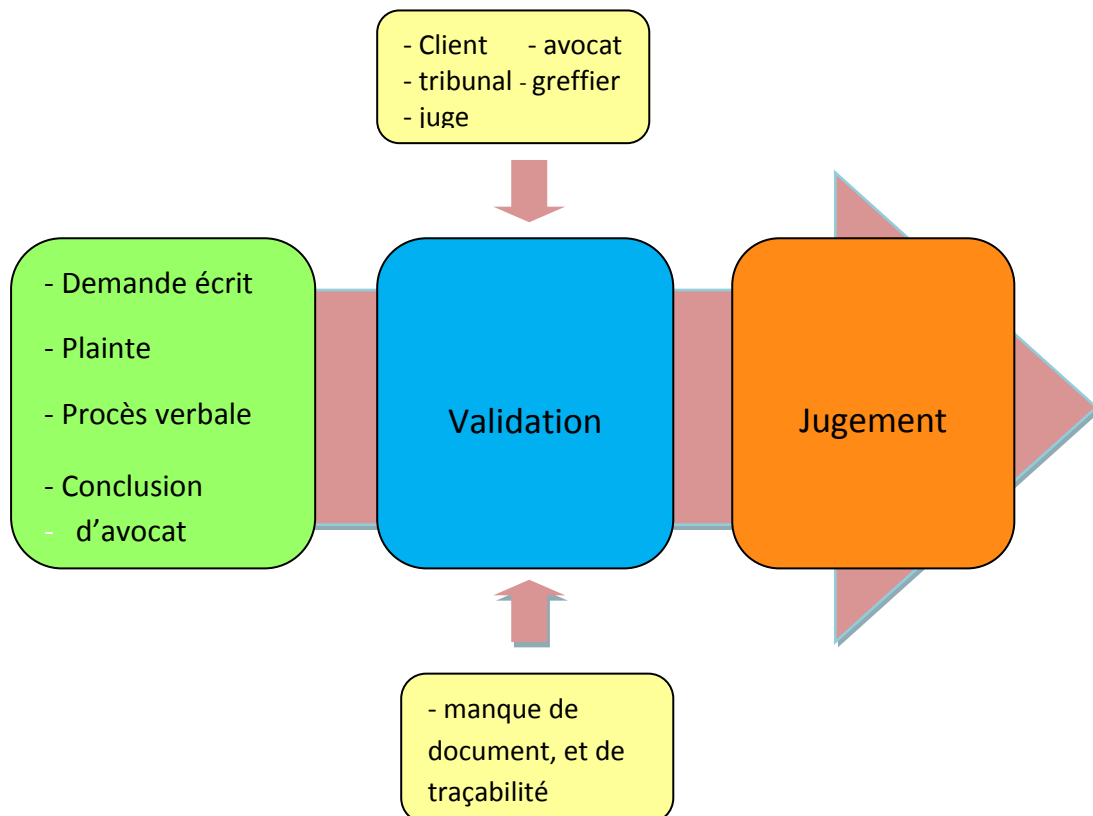


Figure 3.2 processus d'expertise judiciaire 1.

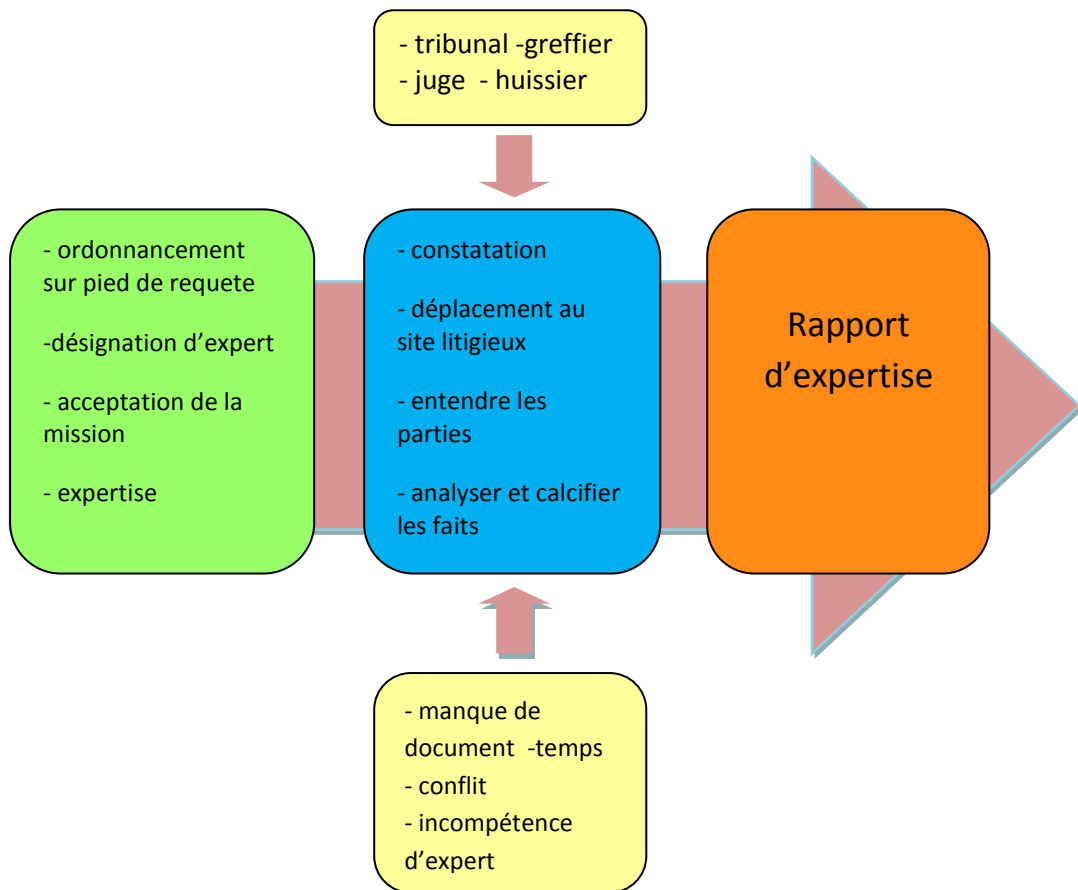


Figure 3.3 processus d'expertise judiciaire 2.

7.3. Processus d'évaluation (expertise amiable et judiciaire)

Le processus d'évaluation commence avec une identification de la mission et ce suit par un plan de travail et une application des méthodes d'évaluation et fini par un rapport d'évaluation, la figure suivante nous montre le processus d'évaluation.

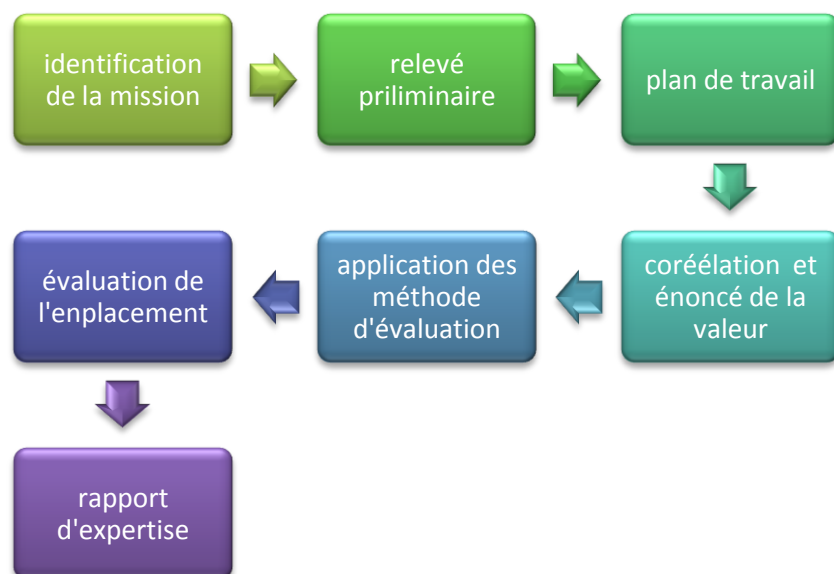


Figure 3.4 processus d'évaluation (expertise amiable et judiciaire).

7.4. Les procédures d'expertise amiable

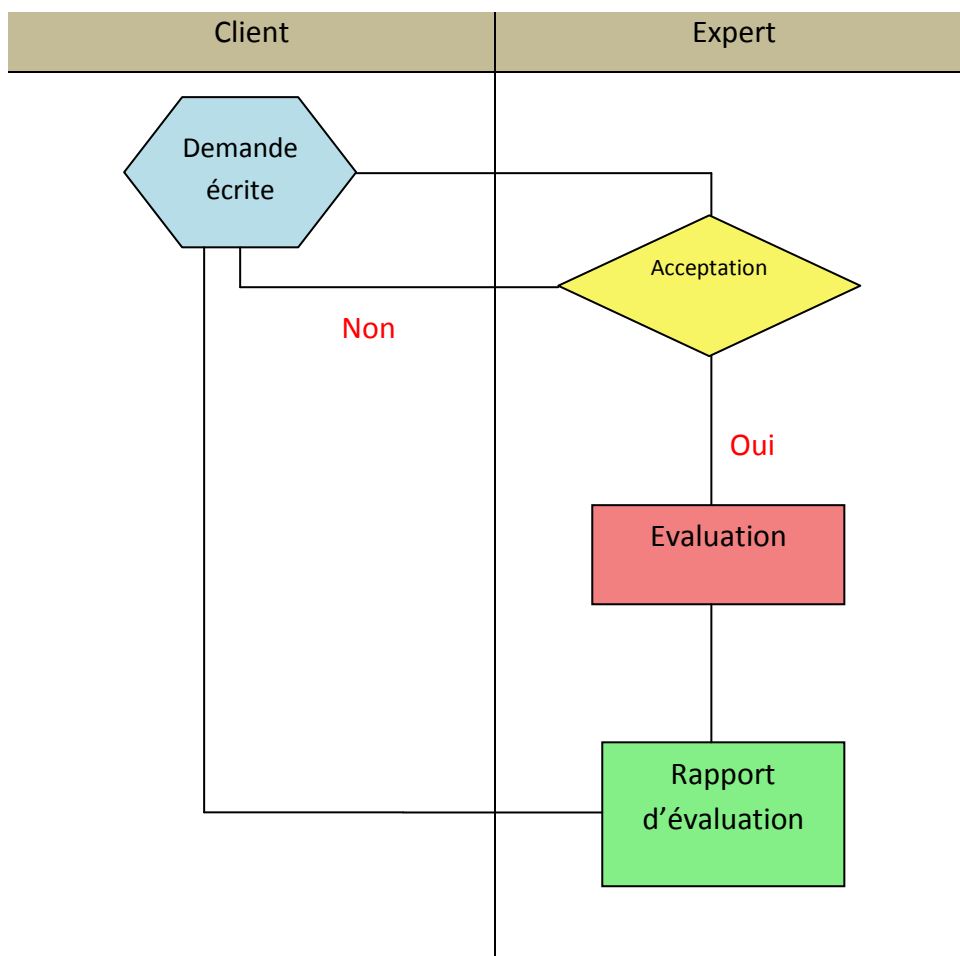
Contrairement à l'expertise judiciaire, l'expertise amiable se fait sans intervention de la justice, donc l'expert est désigné par l'une des parties pour des missions d'expertise comme le cas d'un litige, l'achat, vente ou échange d'un bien.

Cette expertise n'est pas soumise aux formalités du code judiciaire, mais elle respectera par habitude la forme admise pour les expertises judiciaires, dans notre cas je vais prendre l'évaluation d'un bien.

L'expertise amiable commence avec la nomination de l'expert, qui se fait par un acte technique ou une simple lettre, la désignation verbale et rarement employée.

A cette étape l'expert procède à l'évaluation du bien en utilisant un processus d'évaluations et fini avec un rapport d'évaluation qui le remet au client comme le montre le tableau suivant :

Tableau 3.2 procédures d'expertise amiable.



7.5. Processus d'expertise amiable

Le processus suivant nous aide à mieux comprendre les étapes de l'expertise amiable.

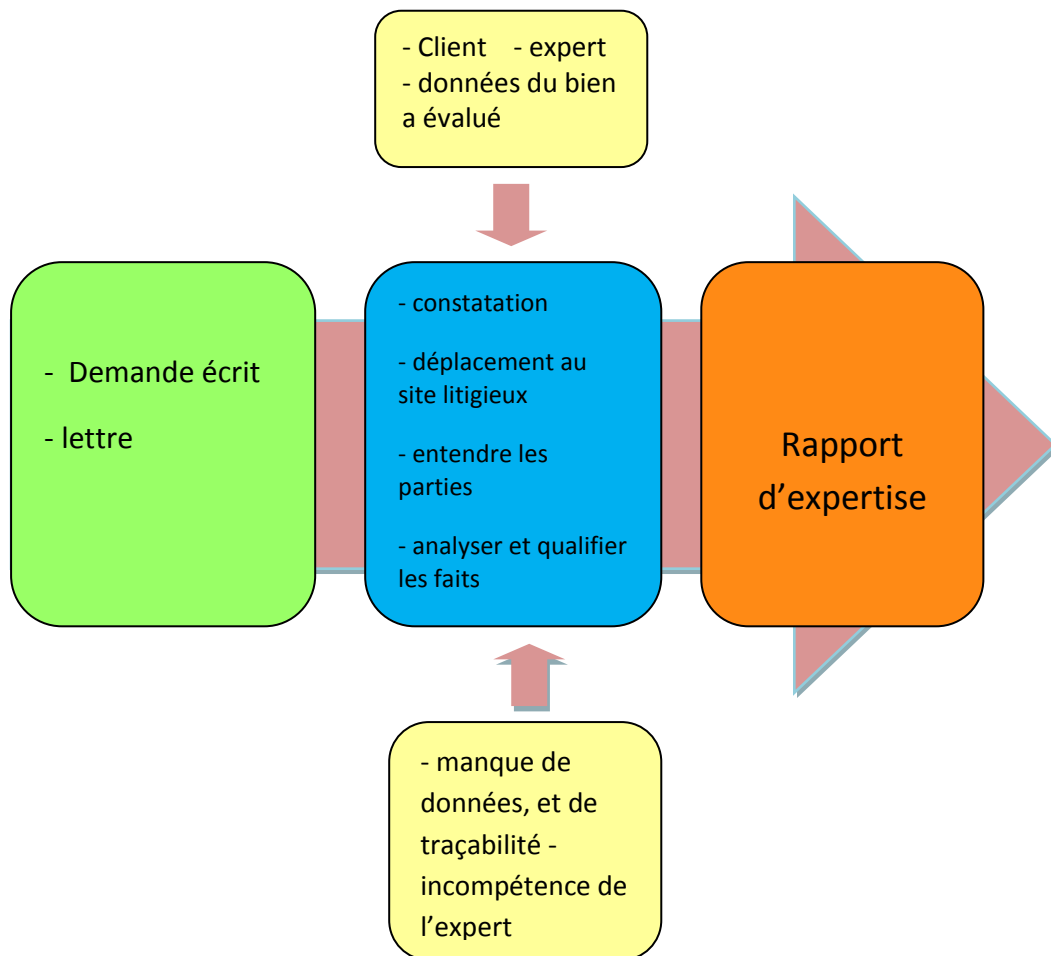


Figure 3.5 processus amiable.

8. Conclusion

Ce chapitre nous à permis de bien cerner le cadre juridique de l'expert et l'expertise qui apporte des ajustements à plusieurs notions fondamentales du droit a fin de définir les missions et les fonctions d'expert et d'avoir une vue générale sur les procédures et les processus d'expertise amiable et judiciaire, pour bien compléter notre projet on va crée dans le chapitre suivant une feuille de calcule Excel pour faire une estimation d'un bien immobilier.

Chapitre 4

Feuille de calcul Excel plus validation

1. Introduction

Dans ce dernier chapitre, on va créer dans un premier temps : une feuille de calcul Excel pour simplifier la tâche d'évaluation immobilière basée sur l'estimation d'un bien immobilier en utilisant les décrets 1993, 2004 et 2006 du journal officiel de la République algérienne.

Dans un deuxième temps : on va faire une validation de la feuille de calcul Excel en étudiant deux exemples réels d'une estimation immobilière (individuel et collectif).

Et enfin une conclusion du chapitre.

2. Présentation de la Feuille de calcul Excel

Suivant les articles d'évaluation des biens immeubles du journal officiel n° 74, nous avons composé la feuille Excel en trois parties :

2.1. l'évaluation critères /points des biens (individuel et collectif)

Dans cette première partie d'évaluation critères/points, on a divisé l'évaluation en deux tableaux : individuel et collectif pour simplifier l'estimation et ne pas confondre entre les données des biens collectif et individuel.

2.2. Evaluation critères/points (immeuble collectif)

On va utiliser trois articles du journal officiel dans cette partie critères/points des biens collectifs (Art 4, Art 6, Art 7). L'article 4 nous permet de définir le total des points pour placer les immeubles dans des catégories, et ce compose des éléments suivant :

2.2.1.1. Surface totale (utile)

- ✓ Superficie égale ou supérieure à 400 m²..... (250 points)
- ✓ Superficie égale ou supérieure à 200 m² et inférieure à 400 m²..... (180 points)
- ✓ Superficie égale ou supérieure à 130 m² et inférieure à 200 m²..... (150 points)
- ✓ Superficie égale ou supérieure à 80 m² et inférieure à 130 m²..... (120 points)
- ✓ Superficie inférieure à 80 m²..... (100 points)

2.2.1.2. Natures des matériaux

- ✓ pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois massif..... (80 points)
- ✓ moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge..... (50 points)
- ✓ pierre commune, parpaings, brique simple, sol et carreaux ordinaire, boiserie en bois blanc.....(20 points)
- ✓ toub, sol non carrelés et autres matériaux traditionnels..... (5 points)

2.2.1.3. chauffage centrale

- ✓ Équipement en fonctionnement ou susceptible de fonctionner..... (15 points)

2.2.1.4. Garage

- ✓ Garage collectif..... (5 points)

L'article 6 nous détermine la catégorie de l'immeuble en fonction de la somme des points obtenus.

- ✓ Type standingplus de 290 points
- ✓ Type amélioré de 215 à 290 points
- ✓ Type économique moins de 215 points

Après avoir déterminé la catégorie, on détermine le prix de base du mètre carré suivant l'article 7 ci-après :

- ✓ Type standing 60 000 DA
- ✓ Type amélioré 45 000 DA
- ✓ Type économique 30 000 DA

2.2.2. Evaluation critères/points (immeuble individuel)

Pour la partie critères/points des biens individuels, on va utiliser les mêmes éléments des biens collectifs et on ajoute les éléments spécifiques aux immeubles individuels. Les éléments permettant le classement des immeubles suivant des catégories (Art 4) :

2.2.2.1. Dépendance terrain

Dépendance terrain (superficie totale moins superficie individuels)

- ✓ Superficie égale ou supérieure à 1000 m²..... (100 points)
- ✓ Superficie égale ou supérieure à 500 m² et inférieure à 1000 m²..... (50 points)
- ✓ Superficie égale ou supérieure à 100 m² et inférieure à 500 m²..... (15 points)
- ✓ Superficie inférieure à 100 m²..... (5 points)

2.2.2.2. Natures des matériaux

- ✓ pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois massif..... (80 points)
- ✓ moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge..... (50 points)
- ✓ pierre commune, parpaings, brique simple, sol et carreaux ordinaire, boiserie en bois blanc.....(20 points)
- ✓ toub, sol non carrelés et autres matériaux traditionnels..... (5 points)

2.2.2.3. chauffage centrale

- ✓ Équipement en fonctionnement ou susceptible de fonctionner..... (15 points)

2.2.2.4. Garage

- ✓ Garage individuel.....(10 points)

2.2.2.5. Eléments spécifique au bien individuel

- ✓ Piscine..... (50 points)
- ✓ Ascenseur..... (40 points)

- ✓ Locaux spécialement construits pour loger les gens de maison..... (35 points)
- ✓ Climatiseur central..... (30 points)
- ✓ Terrasse accessible..... (15 points)
- ✓ Cave..... (5 points)

2.2.2.6. Eléments collectif

Les terrains nus sur lesquels sont édifiés les immeubles individuels sont notés en fonction des équipements collectifs et des voix d'accès dont ils bénéficient (Art 5)

- ✓ Alimentation en eau..... (5 points)
- ✓ Alimentation en électricité..... (5 points)
- ✓ Alimentation en gaz de ville (5 points)
- ✓ existence d'un réseau d'assainissement publique..... (5 points)

Après avoir défini les éléments permettant le classement des immeubles on fait le cumul des points pour avoir la catégorie de l'immeuble (Art 6)

- ✓ Type standing plus de 360 points
- ✓ Type amélioré de 230 à 360 points
- ✓ Type économique moins de 230 points

Comme suit, on détermine le prix de base du mètre carré suivant L'article 7 ci-après :

- ✓ Type standing 60 000 DA
- ✓ Type amélioré 45 000 DA
- ✓ Type économique 30 000 DA

Résultats :

On a eu deux résultats de cette première partie (évaluation critères/points) :

- La catégorie de l'immeuble
- Prix de base du mètre carré de l'immeuble

2.3. Evaluation du prix par sous ensembles collectifs et individuels

Dans cette deuxième partie de la feuille Excel, on va ajouter les abattements et les coefficients de zonages au prix de base pour arriver à un prix du mètre carré bâtis du bien immobilier.

2.3.1. Les abattements des prix pour les immeubles collectifs et individuels

- ✓ 70% pour les terrasses
- ✓ 50% pour les sous-sols

- ✓ Lors qu'il s'agit de constructions anciennes, il est appliqué à la valeur de l'immeuble collectif et individuel, un abattement égal à 2% l'an à partir de la sixième année. (Art 8)

2.3.2. Les coefficients de zone et sous-zones

Suivant l'actualisation du journal officiel n° 68 de l'année 2006, on a les coefficients suivants :

- Les coefficients afférents aux zones sont fixés comme suit : (Art 4)

Tableau 4.1 Coefficient de zone

Zone	Coefficient
Zone 1	1.8
Zone 2	1.3
Zone 3	1.1
Zone 4	0.9
Zone 5	0.7
Zone 6	0.4

Tableau des zones de la wilaya de Tlemcen (Annexe page 74).

- Les coefficients afférents aux sous-zones sont fixés comme suit : (Art 6)

Tableau 4.2 Coefficient de sous-zone 1et 2

Sous-zone 1et 2	Coefficient
Sou-zone 1 (Quartier résidentiel)	1.1
Sou-zone 2 (Centre-ville)	1
Sou-zone 3 (Périphérie)	0.9
Sou-zone 4 (Faubourg)	0.8
Sou-zone 5 (Zone isolée)	0.7

Tableau 4.3 Coefficient de sous-zones 3 et 4

Sous-zone 3et 4	Coefficient
Sou-zone 1 (Quartier résidentiel)	1
Sou-zone 2 (Centre-ville)	0.9
Sou-zone 3 (Périphérie)	0.8
Sou-zone 4 (Faubourg)	0.7
Sou-zone 5 (Zone isolée)	0.6

Tableau 4.4 Coefficient de sous-zones 5 et 6

Sous-zone 5et 6	Coefficient
Sou-zone 1 (Quartier résidentiel)	0.9
Sou-zone 2 (Centre-ville)	0.8
Sou-zone 3 (Périphérie)	0.7
Sou-zone 4 (Faubourg)	0.6
Sou-zone 5 (Zone isolée)	0.5

Et comme résultats de cette deuxième partie (d'évaluation du prix par sous ensemble :

- ✓ le prix du mètre carré bâtis.

2.4. Evaluation définitive du prix total immobilier

Enfin, Dans cette dernière partie de la feuille Excel, on va effectuer le cumule des prix (prix bâtis, prix cour, prix garage, prix terrain nu, prix terrasse) pour arriver a un prix définitive du bien immobilier.

Tableau 4.5 Evaluation définitive du prix total

prix bâtis = surface x prix m²

prix cour = prix bâtis x 0,6

prix garage = prix bâtis x 0,5

prix du terrain nu = prix du m² terrain x surface x 0,4

prix terrasse = prix bâtis x 0,3

le prix définitif de l'immeuble individuel égal le cumule des prix

- On obtient de cette dernière partie (évaluation définitive du prix immobilier) le prix total du bien immobilier.

3. validation de la feuille Excel

Pour procéder à la validation de la feuille Excel, nous avons opté pour une évaluation comparative de deux cas de biens (collectifs et individuel) suivant deux méthodologies :

- ✓ La feuille Excel
- ✓ Le calcule manuel

Pour assurer la validation de la feuille Excel les résultats obtenus par les deux méthodes d'évaluation doivent être rapproché ou égale, pour cela on va commencer par l'évaluation du premier cas :

3.1. Cas d'évaluation individuel

Dans ce premier cas, on na procède à l'évaluation une villa R+1 selon les données suivant :

Photos et plans de la maison



Figure 4.1 façade principale



Figure 4.2 façade arrière



Figure 4.3 cour intérieure

Données

- ✓ Achèvement des travaux en 1980
- ✓ Natures des matériaux de construction (pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois massif)
- ✓ Chauffage central
- ✓ Cave, terrasse accessible, cour, garage
- ✓ Présence des VRD
- ✓ La maison se situe à HARTOUNE Tlemcen.

Surfaces

- ✓ Suivant les plans d'architecture de la maison on obtient les surfaces suivant :

Tableau 4.8 Surface de la maison individuelle

	Surfaces	Superficie m ²
Surface utile	Surface RDC	221 m ²
	Surface étage	302 m ²
	Surface buanderie	55 m ²
	Surface du terrain	451m ²
	Surface garage	45 m ²
	Surface jardin	92 m ²
	Surface cour	80 m ²
	Surface terrasse	228 m ²
	Surface cave	31 m ²

3.1.1. Méthode de Calcul manuel

- ✓ Terrain Se trouvant A Tlemcen, HARTOUNE : Zone 2, Sous-Zone 1
- ✓ Prix du terrain M² nu 100 000 DA.

Tableau 4.9 Critère /point

Surface bâtis	578 M ²	50 Points
Nature Des Matériaux	pierre de taille, revêtement en marbre, ferronnerie d'art, bois massif	80 Points
Chauffage Centrale	Oui	15 Point
Garage	Oui	5 point
Terrasse Accessible	Oui	15 Points
Alimentation en :		
✓ Eau	Oui	5 Points
✓ Electricité	Oui	5 Points
✓ Gaz De Ville	Oui	5 Points
✓ Assainissement	Oui	5 Points
cave	Oui	5 Points
Climatiseur centrale	Non	0 points
	Somme des points :	190 Points

- Type De Maison : 190 Points, Maison de Type économique, 30.000,00 DA/m²

Remarque : Le Prix du m² est estimer via le marché actuelle dans la région.

Abattement :

- ✓ 70% Pour Terrasse.
- ✓ 50% Pour les sous-sols.
- ✓ 0.46 coefficient vétuste.

Zonage :

D'après le Décret 2004 et 2006

TLEMCEN : Zone 2 Coefficient = 1.3

HARTOUNE : sous-zone 1 (quartier résidentiel) Coefficient = 1.1

- Prix du m² Après Abattement = 30.000,00 DA x 0.46 x 1.3 x 1.1 = 19 734 .00 DA

Tableau 4.10 Valeur de la propriété

✓ Bâtis	19 734 x 578	11.406.252,00 DA
✓ Cour	19 734 x 80 x 0.6	947.232,00 DA
✓ Garage	19 734 x 45 x 0.5	444.015,00 DA
✓ Terrain nue	100.000 x 451 x 0.4	18.040.000,00 DA
✓ Cave	19 734 x 31 x 0.5	305.877,00 DA
✓ Terrasse	19 734 x 228 x 0.3	1.349.805,60 DA
✓ Non bâtis (jardin)	19 734 x 92 x 0.5	907.764,00 DA
➤ Cumule		33.400.945,60 DA

Valeur du bien immobilier :

- ✓ En lettre : trente trois million quatre cent mille neuf cent quarante cinq dinars.
- ✓ En Chiffre : 33.400.945,60 DA.

3.1.2. Méthode de calcul Excel

Dans cette méthode de calcul on sélectionne les données du bien à évaluer et automatiquement la feuille Excel nous traduit comme résultat le prix définitif du bien comme le montre le tableau suivant :

Tableau 4.11 Résumé de la feuille de calcul Excel (bien individuel)

Total de point	190 points
Type de catégorie	Type économique
Prix de base du M ²	30.000,00 DA.
Prix M ² après abattement	19 734 .00 DA
prix bâtis = surface x prix m ²	11.406.252,00 DA
prix cour = prix bâtis/m ² x 0,5 x surface non bâtis	947.232,00 DA
prix garage = prix bâtis/m ² x 0,5 x surface du garage	444.015,00 DA
prix du terrain nu = prix du m ² terrain x surface du terrain x 0,4	18.040.000,00 DA
prix cave = prix bâtis /m ² x 0,5 x surface cave	305.877,00 DA
Prix non bâtis = prix bâtis/m ² x 0,5 x surface non bâtis	907.764,00 DA
prix terrasse = prix bâtis/m ² x 0,3 x surface terrasse	1.349.805,60 DA
le prix définitif de la maison	33.400.945,60 DA

3.2. Cas d'évaluation collectif

Dans ce deuxième cas, on évalue un appartement (f6) selon les données et les surfaces suivant :

Données

- ✓ Achèvement des travaux en 2000
- ✓ Natures des matériaux de construction (moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge)
- ✓ Chauffage central
- ✓ terrasse accessible
- ✓ Présence des VRD ;
- ✓ L'appartement se situe à cerisier, Tlemcen.

Surfaces

- ✓ Suivant les plants d'architecture de la maison on obtient les surfaces suivant :

Tableau 4.12 Surface de la maison individuelle

Surfaces	Superficie m ²
Surface utile	130 m ²
Surface total	170 m ²
Surface terrasse	26 m ²

Plan d'appartement

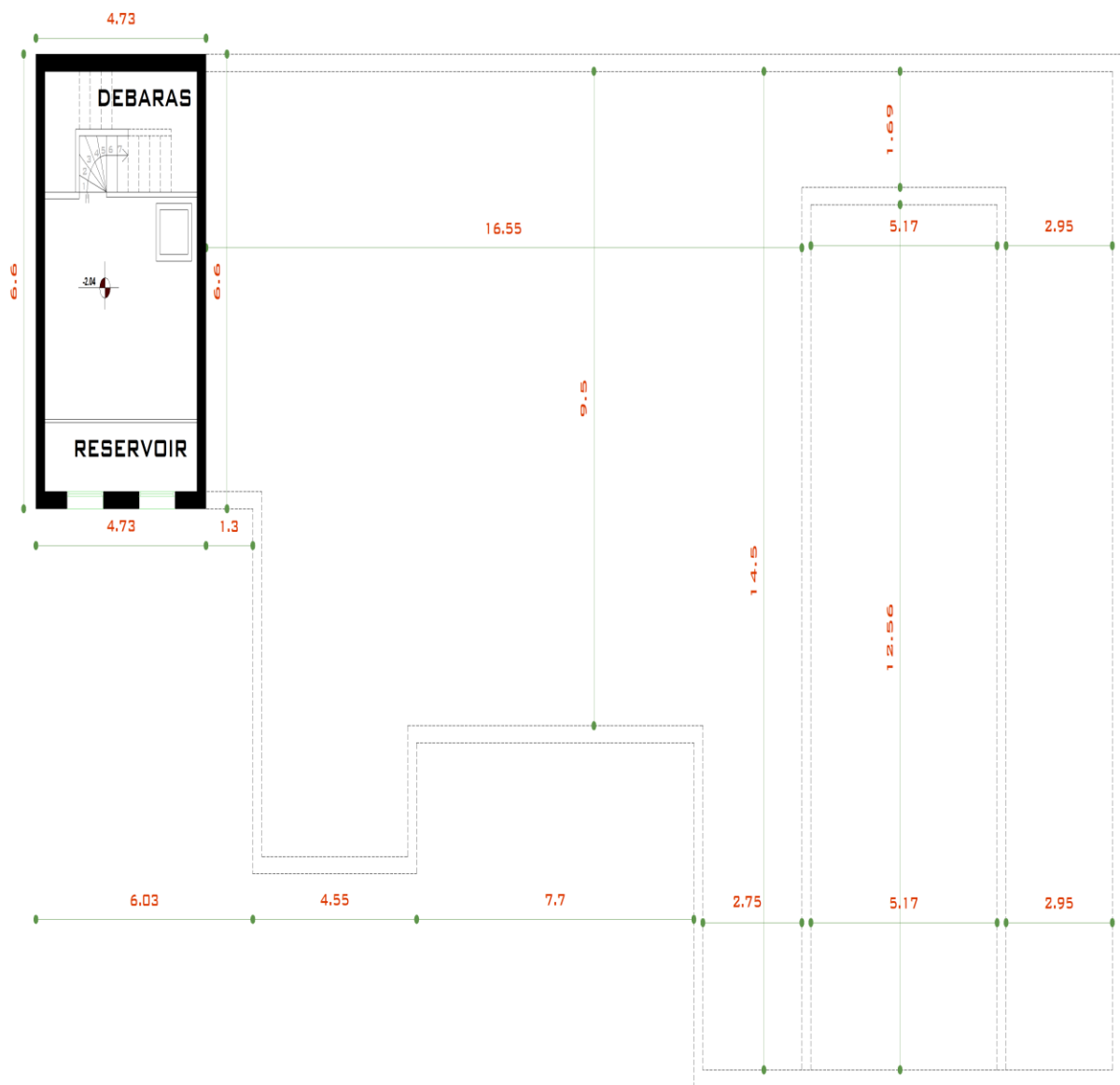


Figure 4.4 plan du sous-sol ech 1/100

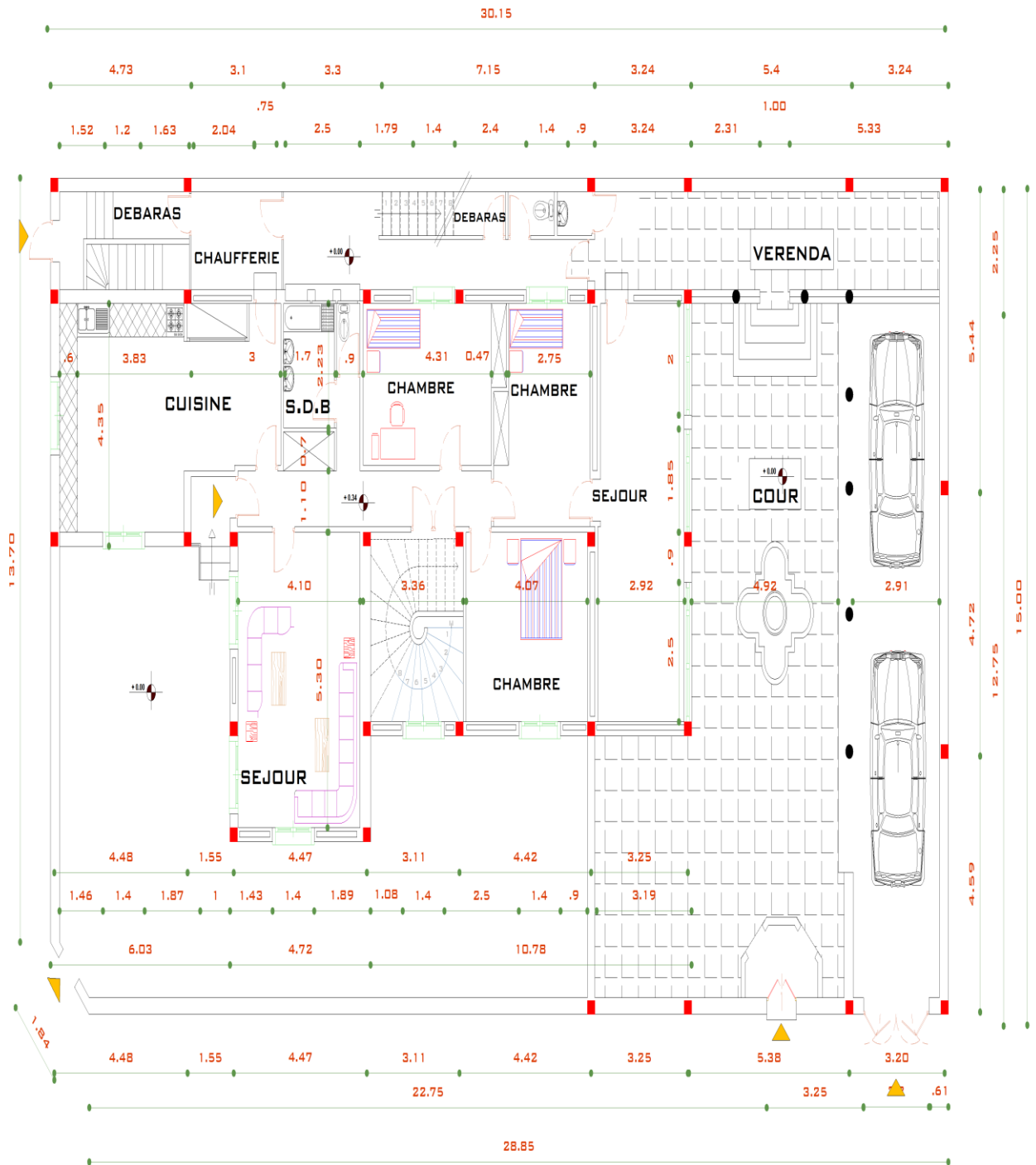


Figure 4.5 plan du rez de chaussée ech 1/100

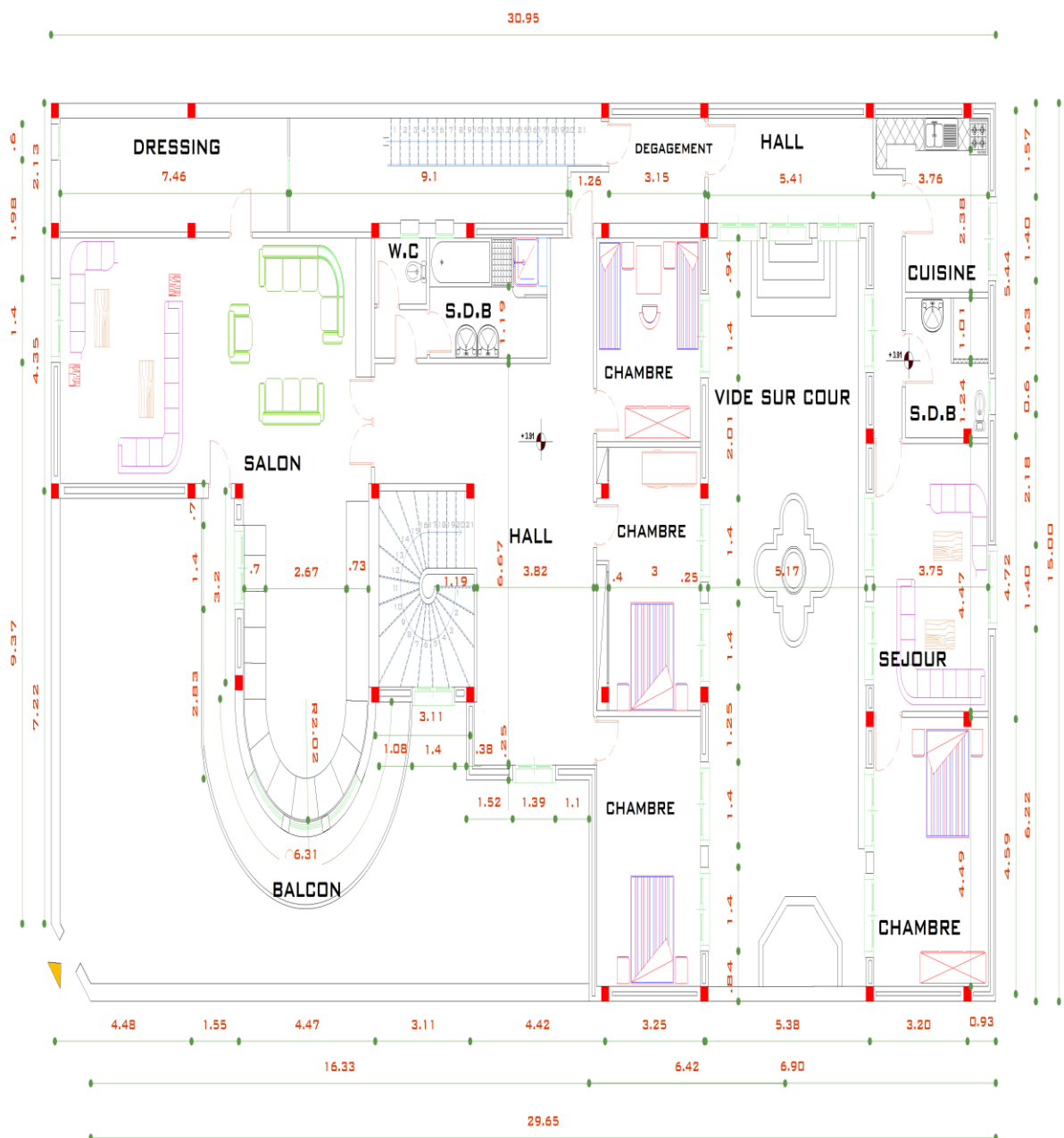


Figure 4.6 plan du 1ere étage ech 1/100

Tableau 4.13 Critère /point

Surface bâtis	130 M ²	150 Points
Nature Des Matériaux	moellons, briques, sol et carreaux de qualité, boiserie en bois rouge	50 Points
Chauffage Centrale	Oui	15 Point
Garage	Non	0 point
	Somme des points :	215 points

- Type De Maison : 215 Points, appartement de Type économique, 30.000,00 DA/m²

Remarque : Le Prix du terrain nu, ne rentre pas dans le prix du bien collectif.

Abattement :

- ✓ 70% Pour Terrasse.
- ✓ 0.86 coefficient vétuste.

Zonage :

D'après le Décret 2004 et 2006

TLEMCEM : Zone 2 Coefficient = 1.3

HARTOUNE : sous-zone 1 (centre-ville) Coefficient = 1

- Prix du m² Après Abattement = 30.000,00 DA x 0.86 x 1.3 x 1 = 33 540.00 DA

Valeur de La Propriété :

Tableau 4.14 Valeur de la propriété

✓ Bâtis	33 540 x 130	4.360.200,00 DA
✓ Terrasse	33 540 x 26 x 0.3	261.612,00 DA
➤ Cumule		4.621.812,00 DA

Valeur du bien immobilier :

- ✓ En lettre : quatre million six cent vingt un mille huit cent douze dinars.

✓ En Chiffre : 4.621.812,00 DA

3.2.2. Méthode de calcul Excel

Dans cette méthode de calcul on sélectionne les données du bien à évaluer et automatiquement la feuille Excel nous traduit comme résultat le prix définitif du bien comme le montre le tableau suivant :

Tableau 4.15 Résumé de la feuille de calcul Excel (bien collectif)

Total de point	215 points
Type de catégorie	Type économique
Prix de base du M ²	30.000,00 DA
Prix M ² après abattement	33 540.00 DA
prix bâtis = surface x prix m ²	4.360.200,00 DA
prix terrasse = prix bâtis/m ² x 0,3 x surface terrasse	261.612,00 DA
le prix définitif de la maison	4.621.812,00 DA

4. Conclusion

Les résultats obtenus des deux méthodes d'évaluations, nous a permet de valider la feuille Excel, là où on peut parler de la simplification des calculs que nous procure la feuille de calcul Excel.

D'après l'étude comparative d'évaluations et deux méthodes de calculs (calcul avec la feuille Excel et le calcul manuel), on peut estimer que la meilleure méthode est celle de la feuille Excel automatique, ceci est à cause de la facilité qu'elle nous assure pour avoir des résultats fiables par apport aux calculs manuelles.

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

Ce mémoire est le résultat d'une synthèse bibliographique de la conduite d'un projet d'expertise d'évaluation immobilière par la qualité.

Le présent travail a permis de mettre en relief la nécessité d'une meilleure prise en compte de l'expertise et de la profession d'expert. La stratégie initiée, qui permettra d'atteindre les objectifs du projet d'expertise est basée sur l'approche systémique et l'approche projet avec une feuille de calcul Excel. En plus, ce mémoire nous a permis de déterminer et d'estimer la valeur d'un bien immobilier.

La synthèse bibliographique a mis en évidence la nécessité de la réalisation d'un large éventail d'activités et études, pour la livraison avec succès du projet d'évaluation. Afin d'aboutir à un projet d'expertise d'évaluation immobilier, la définition des paramètres du projet apparaît comme primordial.

Une expertise immobilière est une rédaction établie par un professionnel qui engage sa responsabilité, donnant un avis économique et/ou technique dans un rapport officiel, pour des éclaircissements dans le cas d'une procédure ou d'un litige.

L'expertise répond à la fois aux compétences de l'expert mais également à ses connaissances. L'expert peut réaliser une expertise immobilière grâce à son savoir faire en matière d'immobilier. Ce rapport formel est toujours suivi d'une analyse approfondie. Elle peut se concevoir par des observations, des entretiens essentiels et/ou des recherches de documents. Un expert en immobilier est une personne professionnelle indépendante dont le métier est de définir en toute intégrité et avec précision la valeur d'un bien immobilier.

L'évolution des marchés économiques et exigences plus strictes en matière d'évaluation, ce qui implique l'application de l'expert, pour réaliser sa mission, recherche, analyse et synthétise tous les paramètres techniques, économiques juridiques, comptables et fiscaux à sa disposition afin de déterminer avec certitude la valeur d'un bien au sein d'un marché.

Des dispositifs pouvant être utile pour se rapprocher le plus de la valeur exacte d'un bien immobilier, comme l'utilisation des normes, avoir des données fiable sur le marché, utiliser des essais de modélisation, approche processus.

Des études ou des recherches peuvent être explorées concernant les normes d'expertise en Algérie, nous pouvons envisager un sujet de réflexion pour les futurs chercheurs et dont l'intitulé se présente comme suit :

- ❖ Application de norme 31000 (gestion des risques) dans l'expertise d'évaluation immobilière.

BIBLIOGRAPHIE

1. **HAKIKI K. A. (2011)** « méthodologie d'expertise judiciaire et amiable », cours photocopié pour post graduation, faculté de technologie, université de Tlemcen, (Algérie).
2. **ALLAL M. A. (2011)** « management de projet », cours photocopié pour post graduation, faculté de technologie, université de Tlemcen, (Algérie).
3. **BERNARD DE POLIGNAC, JEANPIERRE MONCEAU, (2003)** « livre d'expertise immobilière guide pratique » (France).
4. **PHILIPPE THAMANN, PHILIPPE FAVARGER, (2010)** « livre les secrets d'expertise immobilière prix et valeurs » (France).
5. **BERNARD DE POLIGNAC, JEANPIERRE MONCEAU, mise à jour (2005)** « livre d'expertise immobilière guide pratique » (France).
6. **CHARTE DE L'EXPERTISE, (1993)** « guide méthodologique de l'expertise immobilier » document P.D.F (France).
7. **BERNARD THION, (1993)** « valeur, prix et méthodes d'évaluation en immobilier » (France).
8. **TEST JEAN, (2008)** « avis de valeur d'un bien immobilier » (France).
9. **STEPHEN ROBBINS, DAVID DECENZO (2008)**, « livre management l'essentiel des concepts et des pratiques » (États-Unis).
10. **FRANCOIS WALLON (1012)**, « l'éthique de l'expert judiciaire en matière de contrefaçon » (France).
11. **SEVERINE ARNAULT, PATRICK KRIEF (2003)**, «Le coût des expertises judiciaires civiles » (France).
12. **OBSERVATOIRE DE L'EXPERTISE (2007)**, « rapport préliminaire de synthèse ouvrage collectif » (France).
13. **SALAH DHIBI (2011)**, « cours d'expertise judiciaire » (Tunisie).
14. **CODE DE PROCEDURES CIVIL DE LA RIPUBLIQUE ALGERIENNE (1966)**.
15. **JOURNAL OFFICIEL DE LA REBUBLIQUE ALGERIENNE N°74 (1993)**.
16. **JOURNAL OFFICIEL DE LA REBUBLIQUE ALGERIENNE N°21 (2008)**.
17. **JOURNAL OFFICIEL DE LA REBUBLIQUE ALGERIENNE N°68 (2006)**.

WEBOGRAPHIE

1. <http://www.notaires-boudrot.com/expertise-immobiliere.php>
2. <http://www.boisseauexpertise.com/index.php?action=affichepage&main=1&sujet=expertiser-bien-immobilier-grenoble>
3. http://www.conseil-transactions.com/conseiltransactions_expert/expert_expertise.php
4. <http://www.expercia.fr/evaluation-valeur-venale>
5. <http://www.gbexpertises.fr/notre-cabinet/nos-methodes>
6. <http://www.agro-strategie.fr/EXP/faq/35-is-it-possible-to-change-the-types-of-menu-entries>
7. http://www.lelogistarnais.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=48&Itemid=60
8. <http://experts-fnaim.org/actualites/l'expertise-immobiliere-pourquoi-pour-qui-comment>
9. <http://www.immobilier.notaires.fr/jahia/Jahia/ExpertiseImmobiliere>
10. <https://www.sndl.cerist.dz/index.php>
11. <http://www.l-expertise.com/>
12. <http://www.village-justice.com/articles/expertise-judiciaire,12360.html>
13. <http://www.sndl.cerist.dz/index.php>
14. <http://www.techniques-ingenieur.fr/>