



CHAMBRE SUISSE D'EXPERTS EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES CEIUSPI

Fondée par l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier
(USPI)

DÉFINITIONS RELATIVES AUX EXPERTISES IMMOBILIÈRES (ÉDITION 2007)	P. 2
L'EXPERT EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRE DE LA CEI ACTIVITÉS, ÉTHIQUE ET HONORAIRES	P. 11
PROCURATION POUR L'EXÉCUTION D'UN MANDAT D'ESTIMATION	P. 17
BIBLIOGRAPHIE	P.19

DÉFINITIONS RELATIVES AUX EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1. Définitions générales des valeurs

- 1.1 Valeur vénale (Verkehrswert): La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.
- 1.2 Valeur de marché (Marktwert): valeur à court terme déterminée au jour de l'expertise et influencée par le marché (économie, politique, offre, demande, etc ...).
- 1.3 Valeur de rendement (Ertragswert): valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier.
- 1.4 Valeur intrinsèque (Realwert) : valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs, soit:
 - a) la valeur du terrain en pleine propriété ou en droit de superficie, obtenue par:
 - l'analyse du site, du marché et des éventuels contrats constitutifs de droit de superficie se rapportant à l'immeuble,
 - l'examen des volumes construits ou constructibles, des parties de terrain utilisées ou utilisables,

- l'incidence financière des servitudes, des contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble, diminuée des éventuels frais de démolition et de travaux spéciaux;
 - b) la valeur de la construction obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien;
 - c) la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc...) diminuée de leur dépréciation;
 - d) Pour le cas où la valeur des frais secondaires et financiers n'est pas comprise dans la valeur de construction décrite sous b) et c), il convient d'ajouter la valeur des frais secondaires et financiers. Ces frais doivent également être amortis en tenant compte de l'âge et de l'état du bâtiment..
- 1.5 Valeur de liquidation: valeur en vente forcée ou valeur de liquidation est quelquefois demandée dans le but d'estimation d'immeubles qui sont ou vont être visés pour être une garantie pour un prêt ou un emprunt obligataire. La valeur en vente forcée est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Le vendeur peut aussi être contraint ou obligé.

Cette définition est applicable sous réserve des indications de l'ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 (Etat au 1er janvier 1997)).

Art. 9, litt. B, al. 1 : L'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. Les créances garanties par gage qui sont révélées par le registre foncier doivent être indiquées sommairement, sans que d'ailleurs il y ait lieu d'introduire une procédure de revendication en ce qui les concerne.

- 1.6 Valeur d'engagement (Belehnungsgrenze): valeur maximale des gages pouvant grever l'immeuble en fonction de la loi ou des directives internes au créancier gagiste.
- 1.7 Valeur d'assurance (Versicherungswert): valeur à neuf qui, en cas de sinistre total ou partiel, compenserait le propriétaire de la totalité du préjudice subi (sous réserve des déductions imposées par la loi ou le contrat).
- 1.8 Valeur fiscale (Steuerwert :valeur établie par l'autorité fiscale et qui correspond à l'application sur l'objet estimé des critères d'évaluation légaux et jurisprudentiels en vigueur au lieu d'assujettissement à l'impôt.
- 1.9 Valeur comptable (Buchwert): valeur donnée à l'objet considéré au travers de documents comptables qui s'y rapportent.

- 1.10 Valeur de développement (Vollnutzungswert): pour un terrain, valeur qu'il atteindrait, pour son meilleur degré d'utilisation, en cas de mise en valeur des droits à bâtir qu'il détient. Pour un bâtiment, celle qu'il atteindrait par rénovation ou transformation, pour réaliser son meilleur degré d'utilisation.
- 1.11 Valeur de réaffectation: pour un immeuble construit, valeur attribuée par l'expert dans le cadre d'un éventuel changement de destination de cet immeuble.
- 1.12 Valeur actualisée (Barwert): La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la valeur de revente au terme de la durée de détention. Pour déterminer la valeur du bien il y a lieu d'estimer quatre variables, à savoir la durée de détention, le revenu du bien, la valeur nette de revente au terme de la détention et le taux d'actualisation."

2. Composantes techniques des valeurs

2.1 Revenu brut (Ertrag)

Remarque préliminaire

Les revenus et le taux de capitalisation sont les éléments principaux de calcul de la valeur de rendement. Plus les revenus intègrent de recettes diverses, plus le taux de capitalisation doit être élevé.

L'expert doit clairement indiquer les éléments pris en compte au titre de revenu de même que la composition du taux de capitalisation.

2.11 Revenu brut: total des encaissements d'un bien immobilier sans tenir compte des acomptes de chauffage payés ou en déduisant le coût des frais de chauffage estimés s'il s'agit d'un loyer forfaitaire. Le coût des prestations spéciales (télé-réseau, etc.) doit également être déduit.

Le revenu brut vient à être augmenté ou diminué des éléments suivants:

- perspectives d'évolution (prise en compte des paramètres d'évolution sur les loyers: taux d'intérêts, IPC réserves, législation en vigueur au lieu de situation, environnement direct de l'immeuble),
- vacances chroniques et perspectives d'occupation (locations, droits d'habitation ou usufruits).

2.12 Revenu net (Nettoertrag):

Revenu global de l'immeuble

./. Chauffage

./. Prestations spéciales

Revenu brut

Revenu brut

./. Frais accessoires

./. Charges exploitation

./. Solde des charges d'exploitation

./. Frais d'entretien

./. Frais d'entretien

Revenu net

./. Charges financières

./. Amortissement

./. Attribution au fonds de rénovation

Revenu disponible ou rendement sur fonds propres

2.2 Taux de capitalisation (Kapitalisierungssatz)

2.21 Taux de capitalisation brut (brutto Kapitalisierungssatz):

ce taux est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et notamment en fonction des éléments suivants (pas nécessairement cumulés):

- taux (Satz) des charges financières,
- taux des charges d'entretien et d'exploitation en fonction des baux en cours,

- taux d'amortissement (Amortisationssatz) (comptable ou bancaire),
 - taux (Rückstellung pro Jahr) d'attribution au fonds de rénovation,
 - éventuel taux de risque (Leerstand Risikosatz).
- 2.22 Taux de capitalisation net (netto Kapitalisierungssatz): ce taux est déterminé en fonction des critères mentionnés ci-dessus au ch. 2.21, mais ne comprend pas le taux des charges d'entretien et d'exploitation. Par analogie au calcul du revenu net, ce taux comprend deux sous-catégories:
- net avant amortissements
 - net après amortissements ou revenu disponible.
- 2.3 Rendements (Rendite): le rendement est la différence entre les produits et les charges sur l'immeuble. Il peut être brut ou net (Bruttorendite oder Nettorendite), suivant le revenu auquel il se rapporte.
- 2.4 Taux de rendement (Renditesatz): taux correspondant au rapport entre le rendement déterminé selon ch. 2.3 ci-dessus (brut ou net respectivement) et la valeur estimée du bien.
- 2.5 Dépréciation (Wertminderung): mesure entre l'état de neuf et l'état actuel du bâtiment. Elle comprend:
- la vétusté: l'âge, l'état (ou le degré d'usure) ou l'obsolescence résultant du temps passé et le montant probable du coût d'usage futur, et la provision pour

entretien comparée à un immeuble moderne de remplacement.

- Les déductions du coût de remplacement brut doivent cependant être faites pour permettre de déterminer les éléments sur la durée d'usage économique.
 - a. L'obsolescence économique: l'âge, l'état (ou le degré d'usure) ou la dégénérescence résultant du temps passé et le montant probable du coût d'usage futur, et la provision pour entretien comparée à un immeuble moderne de remplacement.
 - b. L'obsolescence fonctionnelle: validité pour l'usage courant, et perspective de la continuation de l'usage, ou usage pour un autre but que l'activité actuelle. Par exemple, un immeuble construit ou adapté à des usages spécifiques, incluant des procédés industriels particuliers, peut avoir une durée de vie apparente, qui est plus longue que celle qui a été prévue pour l'opération envisagée.
 - c. L'obsolescence stratégique: une décision stratégique de l'entreprise peut rendre obsolète à tout moment une opération spécifique et les immeubles utilisés pour cette opération. Cela peut affecter tout ou partie du complexe, même si les immeubles peuvent avoir une valeur pour une autre entreprise ou pour l'entreprise elle-même si la décision stratégique n'avait pas été prise.
 - d. L'obsolescence économique: l'usage existant et la technologie adoptée usuellement doivent être revus dans le contexte de la réglementation internationale et de la

réglementation nationale et locale raisonnablement anticipées, de directives d'urbanisme, du contrôle de pollution et d'environnement, et des politiques de gestion des déchets.

e. La distribution des différents bâtiments et des unités industrielles: la plupart des immeubles de cette nature se sont développés sur une certaine période de temps et de ce fait leur distribution ne sera pas idéale quant au fonctionnement efficace de tout l'ensemble.

2.6 Marché (Markt): il existe un marché pour l'objet estimé lorsqu'on peut observer un nombre suffisants de transactions libres d'objets analogues, afin d'en déduire des indications de valeur.

2.7 Droit de superficie (Baurecht): le droit de superficie est défini aux art. 675 et 779 et ss du Code civil suisse. Lorsqu'il doit estimer un droit de superficie, l'expert tient compte notamment

- de la redevance, de ses modalités d'adaptation et de renouvellement ou de transfert,
- de la durée du droit,
- des conditions de retour.

2.8 Droit d'habitation (Wohnrecht) et usufruit (Nutzniessung): ces droits sont définis au chapitre XXI du Code civil suisse.

Dans son estimation, l'expert détermine l'influence de ces droits sur le revenu de l'immeuble en tenant compte des critères usuels, de la durée probable du droit et de ses conditions.

L'EXPERT EN ESTIMATIONS IMMOBILIÈRE DE LA CEI ACTIVITÉS, ÉTHIQUE ET HONORAIRES

1. Concept et activités

QUELQUES MOYENS DE L'EXPERT

- Son intégrité, son expérience de longue durée et ses hautes qualités professionnelles
- La connaissance approfondie du marché :
 - des références de comparaison
 - des statistiques de vente
- Une logistique efficace:
 - des méthodes d'analyse rigoureuses
 - des programmes et supports informatiques performants
 - une documentation de base adaptée
 - le suivi régulier de séminaires de formation et de perfectionnement

L'INDÉPENDANCE

L'expert doit donner un avis fiable, hors d'influences, qui permet d'agir en médiateur et conseiller, faute de quoi, celui-ci a le devoir de se récuser.

L'EXPERT TRAVAILLE POUR

- les particuliers
- les tribunaux

- les organismes communaux, cantonaux et fédéraux.
- les banques et établissements de crédit.
- les avocats et notaires.
- les assurances et institutions de prévoyance.
- les fonds de placements immobiliers.
- les sociétés et entreprises en tout genre.
- les fiduciaires.
- les investisseurs immobiliers

IL EST ACTIF

Principalement dans sa région, parce que l'expertise immobilière requiert une connaissance approfondie du marché local et régional.

Mais par ailleurs, la Chambre Suisse d'Experts en Estimations Immobilières (CEI), qui réunit près d'une centaine d'experts, permet de répondre à toute demande.

SON CHAMPS D'ACTIVITÉS

- Immeubles d'habitation: appartements, villas, immeubles locatifs, logements de vacances.
- Terrains à bâtir.
- Immeubles artisanaux, commerciaux et industriels, bureaux, centres commerciaux, entrepôts.
- Biens immobiliers agricoles, viticoles et maraîchers.
- Droits distincts et permanents: servitudes, droits de superficie, etc.

QUELQUES PRESTATIONS FOURNIES PAR L'EXPERT

D'une manière générale, il analyse tous les éléments qui influencent la valeur d'un bien immobilier, en élaborant des rapports d'expertises détaillés et documentés et en apportant une réponse claire aux questions les plus diverses des acteurs du marché immobilier:

- il apprécie une valeur vénale aussi bien qu'une valeur du marché,
- il vérifie une taxation,
- il indique une valeur en vue d'une succession ou d'une donation,
- il établit une valeur dans le cadre d'une réévaluation de biens d'une société,
- il contrôle l'indemnité d'expropriation,
- il se prononce sur le niveau des loyers.

Le membre de la Chambre Suisse d'Experts en Estimations Immobilières (CEI) - un sigle synonyme de Compétence, d'Ethique et d'Indépendance - est un professionnel de l'immobilier dont les prestations visent à offrir ses connaissances professionnelles à tous ceux qui désirent procéder à une estimation et à connaître les possibilités de mise en valeur de leurs immeubles.

L'expert est également à disposition des autorités et du pouvoir judiciaire qui souhaitent faire procéder à une estimation par la voie d'une expertise (judiciaire ou extrajudiciaire).

2. Obligations et exigences

1. Connaissances, capacité et expérience

L'expert membre de la CEI exerce sa mission sur la base des connaissances et de l'expérience acquises par l'analyse et l'observation du marché, ainsi que sur les données économiques importantes pour l'objet à estimer.

Il s'appuie sur les méthodes d'estimation reconnues et veille à ce que son activité débouche sur un résultat conforme au marché par rapport à la question posée.

2. Déontologie

2.1 Acceptation de la mission de l'expertise

L'expert n'accepte, la mission que s'il dispose des connaissances et de l'expérience requises pour son accomplissement. Si l'exécution de la mission requiert des connaissances spéciales dont il ne dispose pas personnellement, il y rend attentif son mandant et propose à ce dernier, le cas échéant, de s'associer le concours d'un confrère spécialisé.

2.2 Objectivité

L'expert s'engage à rendre un rapport objectif et impartial. Son indépendance ne doit souffrir aucun reproche. Il prend en considération la totalité des données et il précise, si nécessaire, ses déclarations et

conclusions de façon que le mandant puisse comprendre clairement leur portée et leur signification.

Le résultat de l'estimation peut prendre en considération ou traiter spécialement certains besoins matériels, économiques ou personnels du mandant. Dans ce cas, et s'il y a divergence avec les données objectives, l'expert s'efforce d'expliciter les résultats obtenus de façon appropriée.

2.3 Discrétion et indépendance

Les connaissances acquises dans le cas de l'exécution d'une mission sont traitées de manière confidentielle. L'expert membre de la CEI s'interdit d'en faire part à quiconque excepté son mandant. Si la transmission d'informations est rendue nécessaire par la nature de l'expertise, l'expert s'engage à solliciter l'accord écrit de son mandant.

L'expert membre de la CEI est tenu de refuser les missions dans des causes où il est partie prenante (vis-à-vis de personnes ou d'objets) et s'abstient, dans la mesure du possible, de réaliser des expertises pour le membres de sa famille ou des proches.

3. Honoraires et frais

Honoraires

Dans la règle, les honoraires pour une estimation sont calculés d'après le temps consacré aux activités selon un décompte horaire. Il est recommandé de séparer le décompte en fonction du type de collaborateur impliqué

Expert :

Un tarif horaire spécifique

Secrétariat et collaborateurs techniques :

Un tarif horaire spécifique

TVA non comprise

Frais

Les frais généraux (téléphones, correspondance, déplacements, photos, photocopies, etc...), ainsi que l'obtention et la recherche de tout document nécessaire à l'estimation (à demander aux autorités) sont facturés au prix coûtant.

Mandats urgents et spéciaux

Pour les mandats urgents et spéciaux, les honoraires de l'expert, de son secrétariat et de ses collaborateurs techniques mentionnés ci-dessus peuvent être majorés jusqu'à 50% en fonction des données particulières.

**PROCURATION POUR L'EXÉCUTION D'UN MANDAT
D'ESTIMATION**

Le Mandant:
.....

Le Mandataire:
(expert)

Objet de l'estimation:
.....
.....

Aux fins des présentes, le mandant donne tous pouvoirs, pour la durée du mandat, au mandataire pour intervenir auprès des autorités ou de privés afin que celui-ci puisse se procurer tous documents utiles ou nécessaires à l'accomplissement de sa mission en vertu du contrat du

En particulier, le mandataire est autorisé à intervenir auprès du Registre Foncier, du géomètre cantonal, du service de l'estimation cadastrale et, le cas échéant, auprès des

établissements cantonaux ou privés d'assurance contre /l'incendie.

Le mandataire, ainsi que son personnel, sont habilités à visiter les lieux, à pénétrer dans les locaux, ainsi qu'à demander toutes les informations aux occupants des immeubles objets de l'expertise.

Cette procuration est établie en un seul exemplaire.

Les pouvoirs conférés par la présente procuration s'éteignent par la restitution de l'original au mandant ou, en cas de résiliation du mandat, par l'avis écrit du mandant.

Lieu et date:

Le mandant:

Bibliographie :

Les normes d'expertise immobilière en Europe, 2005, Tegova

Expertise immobilière – guide pratique, Bernard de Polignac, 3^e éd., 2005, Eyrolles

Le taux d'intérêt et la valeur des biens-fonds. La nouvelle théorie de l'évaluation des biens-fonds. Kaspar Fierz., 1^{ère} édition française, 2002, La chambre fiduciaire

L'estimation immobilière, Wolfgang Naegeli et Heinz Wenger, 4^e éd. 1^{ère} éd. française, 1996, Editions du Tricorne

Chartre de l'expertise, Institut français de l'expertise immobilière, 1998

CEI / Edition septembre 2010
Reproduction interdite sans autorisation