

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur

Les Thuyas-11 Boulevard des cistes- 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 –
Site web :

www.alainmanzon.com

Courriel : alain.manzon@gmail.com

CNEI*

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS

Expert agréé sous le N°1004



ADEXVAL*

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'EXPERTISE EN VALEUR

Membre créateur et
Expert agréé sous le N° 3



Sainte Maxime le 9 mai 2025.

Ecart de crédibilité

La notion dite « **écart de crédibilité** » entre une expertise et la **réalité du marché** est une calamité dans le domaine de l'expertise en général et dans celui de l'immobilier en particulier..

Cet écart traduit le différentiel entre la **valeur estimée par un expert** et le **prix réel auquel un bien s'est vendu**.

Cet écart peut être évidemment dommageable pour les parties.

Voyons cela ensemble si vous le voulez bien.

1) L'expertise immobilière a pour but de déterminer la valeur d'un bien dont les finalités peuvent être très différentes. Finalités contenues dans l'ordre de mission.

L'expert qui doit être expérimenté et « formé » aux différentes méthodes d'estimation, et, même s'il n'a que très peu souvent une obligation de « résultat », doit mettre en œuvre une

obligation dite « de moyens » et posséder la compétence nécessaire pour procéder à l'expertise qui lui a été confiée..

2) Qu'est-ce qui peut engendrer un écart de crédibilité ?

Tout d'abord il faut faire le distinguo entre la valeur d'un bien et le prix du même bien.

La valeur est la contrepartie financière d'un bien auquel il devrait se vendre, ou auquel il aurait dû être vendu, dans des conditions « normales ».

Le prix est la contrepartie financière auquel le bien s'est effectivement vendu.

Valeur et prix peuvent être très différents selon plusieurs circonstances et/ ou convenances.

Il faut d'abord préciser que la valeur correspond à une extrapolation des prix du passé qui prend comme postulat que les valeurs actuelles sont celles du passé « actualisé » ...

Faut-il encore que l'expert ait pris les bonnes références de comparaison et de modèles d'expertise, avec des hypothèses réalistes...et que celles-ci n'aient pas varié et ne varieront pas....

Si tout ces points sont respectés, pour quelle raisons y a-t-il des écarts entre les valeurs et les prix c'est-à-dire **un écart de crédibilité ?**

3) Les raisons des écarts de crédibilité.

Elles sont multiples et, sans pour autant complexifier l'analyse on peut notamment retenir celles-ci :

a) Emploi par l'expert de modèles ou modèles d'expertise inadaptées car souvent basés sur des théories « hors sol » en regard du bien expertisé.

b) Adoption par l'expert de références non comparables par méconnaissance fine du marché local. En effet deux biens quasiment identiques, quelquefois mitoyens, peuvent avoir une valeur très différente.

On peut citer par exemple deux biens très semblables, mitoyens situés en limite de communes différentes dont une permet au titre de son PLU et/ou de son cahier des charges le doublement des constructions existantes et l'autre aucune extension de ces dernières.

Ou encore deux maisons très proches dont une possède une vue à 300 degrés sur la mer et la deuxième, aucune vue.

c) Contexte dû aux parties : On peut citer comme exemples :

- un vendeur qui avait des contraintes financières l'obligeant à vendre rapidement,

- ou un acheteur qui avait un intérêt personnel à acheter cette propriété (pour habiter à côté de ses enfants par exemple),

- ou un vendeur, et/ou son agent immobilier qui avaient fixé un « prix de vente » déconnecté de la valeur de marché, etc..... par incompetence ou autre raison.

d) Conjoncture différentielle :

- Evolution locale : Certains secteurs peuvent varier très vite (gentrification, création de nouvelles liaisons urbaines, disparition d'une servitude locale, changement de PLU etc...).
- Conjoncture économique : Comme la montée des taux des prêts bancaires, le changement de fiscalité, le changement des critères de délivrance des prêts bancaires, etc.....

4) Exemples concrets d'écart de crédibilité.

- Une maison expertisée à 1.000.000 € par un expert, a été vendue 2.500.000 € car l'expert n'a pas retenu la méthode du promoteur (Le bien étant alors évalué à la valeur du terrain moins les frais de démolition et plus le prix du m2 constructible).
- Un terrain expertisé à 1.800.000 € car constructible au moment de la vente et devenu peu de temps après inconstructible par suite de la modification du PPRI, revendu péniblement 300.000 €.
- Des biens atypiques ou exceptionnels dont il n'y a pas d'éléments de comparaison vendus récemment et donc difficilement évaluables, qui peuvent être vendus très au-dessus ou en-dessous des valeurs estimées par les experts.

5) Les écarts de crédibilité sont -ils réductibles ?

Dans une grande proportion , oui. Mais, voyons comment.

- Mais le risque d'écart, sauf pour les biens simples, étant potentiellement toujours existant, l'expert doit mentionner les

limites de sa « fiabilité » en mentionnant d'abord ces limites dans l'ordre de mission et en précisant dans son rapport leur intégration.

- Le moyen le plus réaliste consiste à donner une fourchette de valeur (par exemple à 10 % près) et si cela est exclu par la mission, préciser que c'est par « ordre » que vous donnez une valeur fixe.

- Visite, a minima, des biens de comparaison de l'extérieur, voire plus si possible.

Les experts hors secteur (et même les locaux mais ne connaissant pas tout les micromarchés) sont -ils habilités, compétents pour expertiser certains biens sauf avec une grande compétence, une grande expérience, beaucoup de travail et beaucoup d'humilité.... ? Ont-ils dans ce cas des honoraires suffisants et, si non, n'auront (n'ont ?) – ils pas tendance à « bâcler » leur mission et à la « maquiller » avec de belles photos, de belles formules que je qualifie d'enfumage ?

- Ne pas omettre d'utiliser plusieurs méthodes ou modèles d'expertise qui sont plus ou moins adaptés à la mission mais qui permettront à l'expert de ne pas « passer à travers » la vraie valeur du bien. Car comme l'écrivait Mr Bolt, expert éminent auprès de la Cour de cassation, la valeur d'un bien est celle la plus élevée obtenue par une certaine méthode.
- Consultation des confrères locaux (agents immobiliers, experts immobiliers locaux notamment) et remise « à plat » du dossier si les estimations des locaux sont très variables.

- Recoupement des bases de données immobilières (DVF, Perval, etc.).

6) Conclusion.

Le titre d'expert immobilier n'est pas protégé sauf ceux d'expert foncier, d'expert agricole, d'expert forestier et d'expert judiciaire.

C'est ainsi que nous avons vu depuis quelques années beaucoup d'agents immobiliers ou de négociateurs immobiliers afficher fièrement « expert immobilier » sur leur carte de visite. Alors qu'ils étaient boulangers, bouchers, maçons, etc. quelque temps auparavant
 Résultat : Dégradation de l'image des véritables experts immobiliers qui, à l'instar des boulangers (certains font du pain artisanal et d'autres revendent du pain industriel surgelé), des restaurateurs (inutile de m'étendre), des footballeurs (certains sont des stars et d'autres sont remplaçants dans des équipes de 5^{ème} division), sont capables, plus ou moins capables, ou incapables.
 Il faudrait conséquemment que les pouvoirs publics se penchent enfin sur cette problématique et créent une obligation de certification de cette profession comme cela avait été fait en 1970 via la loi Hoguet pour pouvoir prétendre au titre d'agent immobilier.

Et si cela arrivait, ce serait insuffisant car la compétence est rare de nos jours..... mais constituerait un premier pas vers plus de professionnalisme.

Tonton Alain alias « l'expert qui se veut compétent mais qui n'est pas celui qu'il voudrait être ».

*CNEI Compagnie Nationale des Experts Immobiliers - SIREN 401.280.789 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024 - Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743 - Siège social : 18 Rue Volney – 75002 Paris

*ADEXVAL Association pour le Développement de l'expertise en Valeur - SIRET 401.280.789.000.17 - Assurance RCP : ALLIANZ – Police n°53.338.598/024 Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 enregistrée auprès de la Préfecture du Var sous le N° 83Siège social : 175, Boulevard Saint Exupéry – 83480 PUGET SUR ARGENS