

TEMPO D'UNE EXPERTISE

A partir d'une étude faite par mon éminent confrère, Jérôme VIGNOLLES, membre de la CNEI, région Languedoc-Roussillon, et par ailleurs maître de conférence à l'Université de Perpignan « Via Domitia », il m'a paru utile d'élaborer [une grille du temps passé pour réaliser une expertise.](#)

Une expertise n'étant pas une simple « évaluation approximative » (qui n'est souvent qu'un euphémisme expertal pour qualifier la recherche d'une valeur statistique), le temps qui y est consacré est nécessairement plus important que pour cette dernière.

Les estimations du temps passé peuvent évidemment varier d'un bien à l'autre et la grille suivante n'a, par conséquent, qu'une valeur indicative pour un appartement moyen de 80 m² de 4 pièces et une maison d'habitation moyenne de 150 m² de 4 pièces, les biens étant supposés banals.

CHRONOLOGIE D'UNE EXPERTISE

ETAPES DE L'EXPERTISE	APPARTE- MENT EN TEMPS MINUTES	MAISON EN TEMPS MINUTES
Conception de la mission et établissement du mandat	15	15
Envoi des convocations / Prise de RDV	5	5
Préparation du dossier	10	10
Recherche de biens comparables	30	30
Déplacements (Aller et Retour)	30	30
Visite du bien à expertiser	30	90
Visite extérieure des biens comparables	30	60
Etude urbanistique	0 (?)	30
Etude de l'acte de propriété	10	10
Etude du bail	10	10
Etude du règlement de copropriété ou du cahier des charges	15	20
Examen des PV des Assemblées (3 derniers)	10	10
Etude des charges	10	10
Etude du coût de construction et de la vétusté	10	30
Etude du marché	10	20
Elaboration et rédaction du rapport	120	240
Frappe et réalisation matérielle du rapport	100	120
Tirage des photocopies	60	120
Envoi du rapport	5	5
TEMPS PASSE (ESTIME)	510 mn	865 mn

Il ressort de ce tableau :

- Qu'un appartement nécessite 510 minutes en moyenne de travail spécifique, soit 8 heures environ.
 - Qu'une maison nécessite 865 minutes en moyenne de travail spécifique, soit 15 heures environ,
- pour une expertise (et non pour un « avis de valeur, simple travail statistique).

Alain MANZON