



CECCATO AVOCATS

POURQUOI UNE EXPERTISE IMMOBILIERE ?

Une expertise immobilière va bien au delà de l'estimation du prix de vente d'un bien immobilier. Grâce à une étude approfondie de ce bien, l'expertise permet de connaître sa vraie valeur.

L'expertise immobilière, pour une estimation de la valeur réelle d'un bien

L'expert immobilier a pour rôle d'estimer la valeur d'un patrimoine immobilier qui lui est confié. Cela peut concerner une habitation, mais aussi un local commercial ou industriel, le patrimoine d'une entreprise, un terrain ou encore un espace boisé. Cette estimation va permettre de mettre en avant tous les atouts et les faiblesses d'un bien à l'aide d'une combinaison de critères utilisés par l'expert. Alors que l'agent immobilier fait une estimation du prix de vente du bien en son état actuel, l'expert cherche à faire valoir toutes les possibilités d'extension, d'aménagement ou autres améliorations que permet la propriété. Une étude complète est ainsi réalisée par ce spécialiste de l'immobilier qui cherche à étudier toutes les possibilités apportées par le terrain et par le bâti, de par sa superficie, sa situation... Cette étude a aussi pour fonction de mettre en lumière les défauts du bien en étudiant tous ses détails du toit jusqu'au sous-sol en passant par les réseaux d'eau et d'électricité et les éventuels risques auxquels il est exposé. L'emplacement du bien et les prix du marché sont bien entendu pris en compte pour réaliser l'estimation finale qui va bien au-delà d'une simple appréciation du prix de vente. Le travail d'expertise s'appuie en effet sur une étude de l'architecture et des matériaux utilisés pour la construction du bien, une analyse des réseaux internes au bâti, une étude du cadastre et du plan local d'urbanisme et une connaissance parfaite du marché de l'immobilier dans la zone géographique du bien. Ceci requiert des connaissances techniques, économiques, juridiques et fiscales qui font partie des compétences de l'expert immobilier

La valeur d'une expertise immobilière

Une expertise immobilière peut être requise par le propriétaire du bien, un syndic de copropriété ou une agence immobilière dans le cadre d'une vente, mais aussi par un acheteur qui souhaite s'assurer que le prix proposé par le vendeur n'est pas surestimé. Elle peut aussi être demandée par un notaire dans le cadre d'une succession, par un juge ou le fisc en cas de litige ou par un assureur ou un comptable pour des besoins d'estimation.

L'expertise, quelle que soit l'origine de la demande, est réalisée selon les normes de la CEEI – Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Elle est justifiée par des documents, des images et photos qui viennent appuyer l'estimation finale et lui donnent une valeur de référence. C'est cette valeur qui servira de base en cas de contentieux, fréquents dans le cadre de divorces ou d'héritages. C'est aussi le résultat de l'expertise qui sera le plus proche de la réalité quant à la valeur du bien à une date donnée.