



A Monnaie, le 01^{er} juillet 2020



Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,

Lexpertissimmo souhaite vous adresser tous ses vœux pour un bel été 2020. Par la présente, nous souhaitons aussi vous rassurer et vous réaffirmer notre engagement à vos côtés au service de vos clients durant toute cette période estivale.

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler tout le plaisir que nous avons eu ou aurons à travailler ensemble.

Veillez croire, Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.


Guillaume Philippon
Gérant de la Sarl

Covid-19 et reprise de l'activité immobilière

La reprise de nos activités respectives a été amorcée le 11 mai dernier. Pendant le confinement nous avons entendu tout et son contraire, le premier à s'être positionné dans les colonnes du Figaro a été, Stéphane Fritz, directeur général de l'enseigne Guy Hoquet, qui dès le 24 mars annonçait : « Notre recommandation aux vendeurs est de ne pas baisser les prix. Le marché immobilier repartira. ».

Difficile de faire plus simple et comment boudier un tel optimisme !? Pourtant, l'évaluateur que je suis, et que vous êtes pour ceux qui évaluent des biens régulièrement, doit garder à l'esprit que nos expertises sont rendues sur des éléments factuels et nos évaluations le sont pour des dates précises à un instant « T » qui peuvent être d'aujourd'hui à « il y a bien longtemps ». Et comme l'on ne sait jamais de quoi demain sera fait ... Si l'on peut souhaiter à tous une reprise de l'activité (et surtout une récurrence des affaires qui amène à une stabilisation économique de celles-ci), les crises passées ont montré une certaine inégalité sur l'ensemble du territoire, le marché de l'immobilier s'est-il remis partout des crises de 2008 et 2012 ? Pas si sûr lorsque l'on consulte le prix de l'immobilier des biens d'habitation dans certains endroits.

Nous avons donc vécu et vivons un épisode hors normes qui doit nous amener à faire preuve de patience et nous détourner de tous pronostics hasardeux. Le marché nous donnera les bonnes informations le moment venu.

Les murs commerciaux dans tout cela ?

Et bien c'est une très bonne question !

La réponse est plus complexe à trouver ... Toujours est-il que l'activité, pour beaucoup de métiers, ne reprend pas ou reprend dans des conditions où la mise en place des mesures de distanciation « sociale » ou « physique » va avoir un impact sur le chiffre d'affaires voire même condamner des locaux où l'activité ne peut plus être pratiquée.

Les bailleurs ont, pour beaucoup, consenti des efforts mais fallait-il encore qu'ils aient la capacité de se le permettre. Là encore, le monde de l'expertise est en émoi.

La « souffrance » des commerces n'a pas été la même : selon que l'on exploite une pharmacie, un tabac, un bar, un restaurant, un magasin de prêt-à-porter ... et la reprise n'est pas la même pour tous. Il y a lieu donc de regarder ce qu'il se passe et va se passer au cours des prochains mois et qui ne sera pas sans incidences sur les taux d'effort attribués à chacune de ces activités.

Et le Coworking ...

Des espaces pensés pour une utilisation avec des « codes » où la distanciation n'avait jamais été imaginée. Ils vont certainement devoir se repenser alors que le télétravail semble prendre aussi une part importante chez ceux qui y voient des économies ... en location de bureaux ...

Evaluation et Responsabilité : De l'obligation de moyens à l'obligation de résultats

De beaucoup de personnes se disent ou se diront qu'elles sont tenues par une obligation d'information et se rassurent en se disant que si l'on ne peut pas connaître l'avenir, sans pour autant le prédire, on ne peut pas connaître le prix d'un bien immobilier tant que vendeur et acquéreur n'auront pas signé l'acte authentique. Alors la jurisprudence foisonne d'exemples où l'évaluateur, qu'il soit agent immobilier ou notaire, voit sa responsabilité engagée pour un simple manquement à l'obligation de moyens.

Jean-Jacques Martel, Expert agréé par la Cour de Cassation, a publié un article dans l'AJDI en juillet 2019 dans lequel il relève un arrêt rendu, le 07 mars 2018, par la Cour d'Appel de Bordeaux et un jugement rendu, le 28 février 2019, par le Tribunal de Grande Instance d'Arras qui condamnent des évaluateurs.

Dans le premier cas, à la suite d'un redressement fiscal non contesté, la vente de l'immeuble réalisée par l'agent immobilier a été considérée comme sous-évaluée et des dommages et intérêts versés au « vendeur-redressé ». Dans le second cas, le notaire a été solidairement condamné avec le vendeur (25/75%) à indemniser l'acquéreur au titre du préjudice lié à la surestimation du bien, une société en redressement judiciaire 3 ans après puis en liquidation, la somme de 729.000 € alors que le vendeur avait négocié la vente de son bien sur la base d'une attestation de valeur réalisée par ledit notaire, facturée 150 € non recouverts, et alors même que l'acquéreur avait son propre notaire (donc conseil).

Le caractère aléatoire de la négociation ou le fait que l'« avis de valeur » ne soit pas une expertise ne sont pas des arguments ayant prospéré devant les juridictions qui ont entre-ouvert ici un objectif de résultat. Quand sera-t-il à l'avenir ? A vos pronostics ...

Premier Webinaire réussi !

L'actualité des dernières semaines nous aura tous précipités vers une adaptation, parfois une découverte ou une redécouverte, des outils informatiques. Lexpertissimmo a su s'adapter !

Si les activités d'expertises ont été suspendues pendant le confinement il a germé l'idée d'utiliser les outils numériques pour dispenser des formations, habituellement en présentiel, via des plateformes. Le 26 mai dernier, la première formation a eu lieu avec pour thème : « Pourquoi et comment organiser l'Expertise en Evaluation Immobilière dans mon entreprise ».

N'hésitez pas à nous contacter pour connaître notre offre ou que nous puissions vous proposer quelque chose d'adapter à vos besoins.



Petit rappel de dissociation entre les taux de Capitalisation et de Rendement

Une erreur de sémantique, largement répandue, amène bon nombre de professionnels de l'immobilier à évoquer un « taux de rendement » lors du calcul du taux pour des biens d'habitation.

Si ces deux taux présentent un intérêt pour des biens à vocation locative sur un marché locatif, nous rappelons ici que le taux de rendement est un taux qui s'entend « brut », c'est-à-dire frais d'acte inclus (seulement), alors que le taux de capitalisation s'entend « net », hors frais d'acte, toutes charges nécessaires à l'acquisition ou autres frais liés à son aménagement ou à son amélioration.

En d'autres termes, on utilisera le taux de rendement pour déterminer la valeur de biens avec une clientèle professionnelle et le taux de capitalisation avec une clientèle de particuliers.

Les taux se calculent à partir d'éléments factuels :

(Montant du loyer versé / Prix de vente du bien occupé « avec (rdt) ou sans frais (capi) d'acte ») x 100

Last News : Lexpertissimmo a le plaisir de vous informer que son gérant, Guillaume Philippon, a été élu Membre du Comité Exécutif de l'Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert le 05 juin dernier.

Ce think tank européen fédère aujourd'hui près de 250 acteurs de la procédure et de l'expertise : magistrats, universitaires, compagnies, experts ... et propose une réflexion sur le devenir de l'expertise, afin de contribuer à : redéfinir le rôle et la place de l'expert dans notre société ; harmoniser les pratiques professionnelles et les règles ; participer à l'harmonisation de la réglementation européenne de l'expertise ; rassembler les principaux acteurs concernés ainsi que les fédérations d'usagers. L'EEI est membre observateur de la Commission Européenne pour l'Efficacité de la Justice (CEPEJ).