

Réunion EXPERTS
Compte-rendu du 25 mars 2020

Compte-tenu de la situation actuelle de confinement, une réunion Experts s'est tenue par visioconférence (logiciel Zoom).

Participants : Marcel CAVERIVIERE, Jean-André MARTIN, Rémy PELLETIER, Paul ROLLAND, Jean-Pierre ROMERO, Olivier SAFAR, Jean-François TRABLY, Isabelle BERENGER.

Sommaire :

1- Experts et Crise du CoronaVirus.....	1
a- FàQ juridique Unis.....	1
b- Communication de TEGoVA.....	2
2- Réunion CEIF / Unis du 11 mars 2020.....	2
Annexe.....	2
✓ Communication TEGoVA.....	2

1- Experts et Crise du CoronaVirus

a- FàQ juridique Unis

Une rubrique Experts a été ajoutée à la FàQ juridique liée à la situation actuelle : <https://www.unis-immo.fr/particuliers/experts-covid-19>

Les déplacements n'étant plus possibles pour une durée encore indéterminée, les évaluations nécessitant une visite des locaux ne peuvent plus être faites. Elles sont donc reportées.
Certaines Cour d'Appel ont annoncé un report des échéances d'au moins 4 mois (R. Pelletier).

Par contre les dossiers en cours ne nécessitant pas de visites ou pour lesquels la visite a pu être faite avant le confinement peuvent / doivent être réalisés.

Attention : en cas d'expertises judiciaires, vérifier qu'il n'y ait pas eu une demande de report de la part des avocats des parties.

Les expertises en matière de gestion locative et de copropriété (expertises sur pièces) peuvent être faites. L'activité peut ainsi continuer.

Ajouter un point en ce sens dans la FàQ :

Mon expertise ne nécessite pas de visite sur site, dois-je reporter la remise de mon rapport ?

Les expertises (amiables ou judiciaires) ne nécessitant pas de déplacement (expertise sur pièces) ou pour lesquelles la visite a pu être faite avant le confinement peuvent / doivent être réalisées.

b- Communication de TEGoVA

TEGoVA a communiqué sur l'insertion de clauses de non-responsabilité dans leurs rapports du fait de la crise actuelle et de la baisse éventuelle des valeurs locatives (cf. communication en annexe).

RICS s'intéresse également à la possible baisse des valeurs suite au confinement.

En effet, par exemple, pour les loyers dépendant du chiffre d'affaires, il est déjà annoncé une perte de 35 à 40%. Sera-t-il nécessaire de prendre en compte le chiffre d'affaires linéaire (sans prendre en compte le confinement ? ou celui avant confinement ? ou après confinement (avec le délai de reprise de l'activité) ?

2- Réunion CEIF / Unis du 11 mars 2020

La réunion du 11 mars s'est tenue à la FNAIM en présence des présidents Christophe TANAY et Jean-Marc TORROLION.

Un rapprochement des structures Experts est à l'étude permettant :

- La possibilité de faire former les experts Unis pour obtenir les agréments REV et TRV via la CEIF
- La mise en commun de la base DVI

D'autres structures pourraient également se joindre à une entité commune ce qui pourrait représenter plus de 1000 experts.

Annexe

✓ Communication TEGoVA

La pandémie a rendu les travaux d'évaluation immobilière dans la plupart des pays difficiles à entreprendre en l'absence d'activité de marché (les transactions sont rares sinon inexistantes) comme le postule la définition de la valeur de marché. Dans ces circonstances, de nombreux évaluateurs ont inclus des clauses de non-responsabilité dans leurs rapports, soulignant le caractère incertain des évaluations déclarées. Bien que TEGoVA soit favorable à l'insertion de telles clauses, il est également conscient que dans certains pays, la loi et les normes ne les autorisent pas. Ainsi, les évaluateurs doivent avant tout s'assurer que leurs rapports sont conformes à la législation locale.

TEGoVA indique également que lorsque les évaluateurs sont invités à déterminer la valeur marchande d'une propriété à des fins non réglementaires au cours des prochaines semaines:

Ils devraient d'abord identifier la dernière date (date antérieure à la crise) à laquelle, à leur avis, une valeur marchande de la propriété en question aurait pu être déterminée sur la base des données du marché disponibles et donner une opinion sur la valeur de la propriété en question à cette pré-date de crise. Cela établira une valeur de référence par rapport à laquelle le client peut utilement évaluer la valeur marchande déclarée à la date d'évaluation actuelle.

Lorsqu'ils déclarent une valeur à une date d'évaluation actuelle, les évaluateurs doivent faire clairement référence aux preuves comparables sur lesquelles ils s'appuient et indiquer dans quelle mesure des ajustements, le cas échéant, ont été apportés à ces preuves en raison de la crise. Si des ajustements ont été effectués, l'évaluateur doit les justifier soit sur la base d'éléments de preuve réels du marché, soit sur un jugement motivé de l'évaluateur. Les évaluateurs sont informés que pendant la durée d'une période d'incertitude sur le marché d'un marché local particulier, ils ne devraient pas se sentir obligés de procéder à des ajustements (à la baisse ou à la hausse) des données du marché d'avant la crise, à condition que cela soit clairement indiqué dans le rapport d'évaluation. Dans un tel cas, les valeurs antérieures à la crise et actuelles déclarées seront les mêmes sous réserve de tout changement important affectant la propriété en question entre les deux dates.

En suivant les conseils énoncés dans cette communication, les évaluateurs doivent s'assurer qu'ils sont reproduits dans les conditions d'engagement convenues avec le client. Les évaluateurs devraient également recommander que la valeur de la propriété en question soit régulièrement revue. Lorsque la législation locale interdit l'utilisation d'une clause de non-responsabilité concernant «l'incertitude de l'évaluation» ou lorsqu'un client demande à un évaluateur de ne pas se fier à cette clause de non-responsabilité, cela doit être noté dans les conditions d'engagement convenues avec le client.