

CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



Édition 2025
2^e version

Charte de l'expertise immobilière au Maroc

Cet ouvrage a été rédigé collectivement par des membres RICS au Maroc. Il a pour ambition de partager, avec l'ensemble de la communauté des professionnels de l'immobilier, les fondamentaux de l'expertise en évaluation et ses standards, tant au niveau national qu'international.

Chaque chapitre de cette charte expose les principes, définitions et bonnes pratiques de la profession, en mettant en lumière les points-clés à connaître et à respecter dans le cadre des opérations d'évaluation immobilière.

Les auteurs déclinent toute responsabilité envers les utilisateurs ou les tiers quant à une utilisation inappropriée du contenu, ainsi qu'à d'éventuelles erreurs ou inexacitudes. Pour toute situation particulière non traitée dans le présent document, il est recommandé de consulter un professionnel de l'expertise membre de la RICS.

Professionnels ayant contribué à la rédaction de la charte

- **Fabrice LEGER – FRICS, RV**
Président du Conseil de la RICS France – Membre du Board Europe en charge de la France et du Maroc – Expert en évaluation immobilière
- **William SIMONCELLI – MRICS**
Membre du Conseil de la RICS France en charge du Maroc – Expert en évaluation immobilière
- **Meriam HIMDI – MRICS**
Membre du Conseil de la RICS France en charge du Maroc – Expert en évaluation immobilière
- **Nasser AMID – MRICS**
Expert en évaluation immobilière
- **Salah Eddine EL KACIMI – MRICS**
Expert en évaluation immobilière

À propos de la RICS

La RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) est une organisation professionnelle mondiale regroupant les acteurs des secteurs fonciers, immobiliers et de la construction. Forte de plus de 150 ans d'existence et de 140 000 membres à travers le monde, la RICS veille à la promotion et au respect des normes professionnelles les plus exigeantes. Par la formation, la déontologie et le contrôle régulier de ses membres, elle contribue à la protection des clients et de l'intérêt public dans l'industrie immobilière.

Table des matières

PRÉAMBULE	7
TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXERCICE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE	9
Chapitre 1 : Définitions et qualifications.....	10
Chapitre 2 : Conditions d'exercice	13
Chapitre 3 : Cadres spécifiques d'évaluation et évaluations réglementées.....	15
Chapitre 4 : Ethique professionnelle	18
Chapitre 5 : Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière	20
TITRE II : METHODOLOGIE D'EVALUATION	21
Chapitre 1 : Concepts de valeurs	22
Chapitre 2 : Surfaces et superficies	35
Chapitre 3 : Typologie des loyers.....	39
Chapitre 4 : Taux de capitalisation, de rendement et paramètres DCF	41
Chapitre 5 : Méthodes d'évaluation.....	43
TITRE III : MISSIONS ET DILIGENCES.....	51
Chapitre 1 : Les missions réalisées par les experts en évaluation immobilière	52
Chapitre 2 : La réalisation des missions d'expertise	58
Chapitre 3 : Les documents d'expertise	63
TITRE IV : PRINCIPES DÉONTOLIGIQUES S'APPLIQUANT AUX EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE	69
Chapitre 1 : Principes déontologiques des Experts envers eux-mêmes.....	70
Chapitre 2 : Principes déontologiques envers les Clients.....	71
Chapitre 3 : Principes déontologiques envers les confrères	75
Chapitre 4 : Obligations des Clients dans le cadre des expertises amiables	77
Chapitre 5 : Obligations propres aux expertises judiciaires	78
TITRE V : INCIDENCES DES NORMES TECHNIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SUR LE PROCESSUS D'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE	81
Chapitre 1 : Rappel sur la portée de la mission de l'Expert en lien avec son obligation de moyens.....	82
Chapitre 2 : Prise en considération par l'Expert en évaluation des données environnementales et de leur incidence dans l'appréciation des valeurs	83
ANNEXES	85
Annexes 1: Rappel des textes principaux et éléments de bibliographie	86
Annexes 2 : Liste des associations signataires de la charte et des personnes ayant contribué à sa rédaction.....	87

PRÉAMBULE

Pourquoi la charte de l'expertise immobilière ?	8
Pour qui ?	8

Pourquoi la charte de l'expertise immobilière ?

L'évaluation des biens et des droits immobiliers, généralement désignée au Maroc sous le vocable expertise immobilière, s'est largement développée depuis les 20 dernières années au Maroc.

Au Maroc, comme dans de nombreux pays, cette activité ou cette profession est insuffisamment réglementée. Elle est parfois encadrée, mais uniquement dans certains contextes particuliers.

Dans les pays européens, ce sont donc principalement les normes élaborées pour les associations d'experts en évaluation immobilière et la pratique qui déterminent les conditions d'exercice de l'évaluation immobilière.

Dans un nombre croissant de pays, l'évolution de la construction, du financement et de l'investissement immobilier entraîne des exigences nouvelles, en particulier en matière de transparence, de déontologie, de méthodes et de technologie. C'est pourquoi dans certains pays, un dialogue s'est instauré entre les pouvoirs publics et les organismes de contrôles concernés, par l'immobilier d'une part, par les experts en évaluation immobilière et leurs associations d'autre part.

Fort de ce constat, il était donc nécessaire de proposer au Maroc, une charte de l'expertise.

Celle-ci a vocation à être une plate-forme commune aux évaluateurs immobiliers, quelques soient leur origine ou leur spécialité, et le plus petit dénominateur commun entre eux.

Cette charte s'inscrit dans une harmonisation avec les standards IVS (International Valuation Standards), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), l'IFEI (Institut Français de l'Expertise en Evaluation immobilière) et l'AMEI (Association marocaine de l'expertise immobilière), en reprenant et en expliquant les définitions de base au plan international, en s'inspirant des déclinaisons qui ont été faites dans des pays présentant des similitudes par rapport au Maroc et tout en soulignant les spécificités propres au Maroc.

Chaque signataire de la charte s'engage à en faire respecter l'application, tout en se réservant la possibilité de prévoir, pour ses propres membres, des obligations complémentaires ou spécifiques, que celles-ci soient d'ordre législatif, réglementaire ou professionnel.

Pour qui ?

Cette charte s'adresse aussi bien aux évaluateurs immobiliers qu'aux destinataires de leurs rapports.

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXERCICE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Chapitre 1 : Définitions et qualifications	10
1.1 L'Expertise en évaluation immobilière.....	10
1.2 L'Expert en évaluation immobilière.....	10
Chapitre 2 : Conditions d'exercice	13
2.1 Conditions générales	13
2.2 Conditions particulières	13
Chapitre 3 : Cadres spécifiques d'évaluation et évaluations réglementées	15
3.1 Etablissements bancaires et entreprises d'assurance	15
3.2 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)	15
3.3 Sociétés faisant appel public à l'épargne	17
Chapitre 4 : Ethique professionnelle	18
4.1 Devoirs de l'Expert en évaluation immobilière.....	18
4.2 Relations de l'Expert en évaluation immobilière avec son Client	18
4.3 Etendue de la responsabilité de l'Expert en évaluation immobilière vis-à-vis des tiers	19
4.4 Relations de l'Expert en évaluation immobilière avec ses confrères	19
4.5 Publicité	19
Chapitre 5 : Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.....	20
5.1 Comité d'Application de la Charte	20
5.2 Respect de l'Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.....	20

Chapitre 1 : Définitions et qualifications

Si une simple estimation peut être effectuée par tout professionnel immobilier compétent sur le cas, le terme « expertise » correspond à la prestation d'un Expert en évaluation immobilière répondant aux conditions ci-dessous.

1.1 L'Expertise en évaluation immobilière

L'expertise en évaluation immobilière consiste à déterminer la valeur de biens et droits immobiliers après analyse des pièces nécessaires et utiles qui peuvent être communiquées par le Client et/ou collectées par l'Expert. La mission de l'Expert en évaluation immobilière implique la rédaction d'un document d'expertise dans lequel, les facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux de la valeur sont pris en compte conformément à un contrat d'expertise. Les documents d'expertise en évaluation immobilière se distinguent donc de « l'avis de valeur », qui affirme un prix de vente sans le démontrer ou le justifier conformément aux principes de la présente Charte.

L'Expert en évaluation immobilière rédigera le rapport d'expertise uniquement après avoir conclu un contrat d'expertise définissant le cadre, les termes et les conditions de mise en œuvre de sa mission d'évaluation immobilière, conformément aux exigences de la VPS 1 (Termes du contrat) du Red Book de la RICS. En outre, l'Expert en évaluation immobilière agit en toute circonstance loyalement envers son Client, conformément à la PS 2 (Éthique, compétence, objectivité et divulgations) du Red Book de la RICS.

À ce titre, il est tenu de communiquer à son Client tout élément qui pourrait nuire au caractère objectif de son évaluation. Il veille aussi à la bonne information de son Client dans le cadre d'une obligation de conseil qui se distingue de l'obligation d'information et de mise en garde. Cette obligation de conseil est cependant limitée par l'obligation de coopération de son Client qui se traduit notamment par la communication ou non des pièces demandées par l'Expert et, s'il s'agit d'un professionnel de l'immobilier, de sa capacité à définir la mission et à poser les questions nécessaires.

1.2 L'Expert en évaluation immobilière

1.2.1 Qualifications au sens de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

L'Expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Il doit au minimum :

- soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation immobilière spécifique, sanctionnée par un diplôme, et avoir acquis une expérience professionnelle continue de 2 années minimum ;
- soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique, sanctionné par un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur, et justifier de cinq années continues d'expérience professionnelle au minimum auprès

- d'un Expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise en évaluation immobilière ;
- soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de dix années continues de pratique des disciplines immobilières, dont au moins cinq dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière auprès d'un Expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise immobilière.

L'Expert assure en outre, de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis. Il suit une formation permanente adaptée à sa profession à minima de 20 heures par an.

1.2.2 Certifications nationales en expertise immobilière

Plusieurs institutions peuvent certifier des experts immobiliers en l'occurrence :

- Le ministère chargé des finances, à travers la procédure d'agrément des évaluateurs d'actifs immobiliers détenus par les OPCI, conformément aux dispositions de la loi 70-14, relative aux organismes de placement collectif immobilier ;
- Le ministère de la justice dans le cadre des expertises judiciaires conformément à la loi 45-00 ;
- Les ordres professionnels réglementés selon leurs attributions édictées par la loi ;
- L'association marocaine de l'expertise immobilière.

1.2.3 Certifications internationales en expertise immobilière

Certification VR de la RICS

Le Plan de Certification des Évaluateurs (VRS pour Valuer Registration Scheme) a été mis en place par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en 2010 et introduit en Europe Continentale en septembre 2011. Il s'agit d'un programme de certification et de monitoring qui vise à garantir la qualité des évaluations et l'application de standards internationaux, notamment les International Valuation Standards (IVS) et les RICS Standards – Red Book.

Ce programme renforce la crédibilité des experts en évaluation immobilière et fournit au Client le moyen d'identifier clairement les professionnels de qualité, répondant à des exigences importantes en matière de professionnalisme, de déontologie et de transparence, grâce à la mention « Évaluateur Certifié RICS ».

Le VRS est ouvert à tous les membres de la RICS pratiquant la profession d'Expert en évaluation immobilière. L'accréditation est directe lorsque l'Expert a suivi le cursus Évaluation de la RICS, ou consécutive à une période de formation et de contrôle. Il est à noter que les IVS constituent les principes et définitions fondamentaux reconnus mondialement pour la pratique de l'évaluation.

Certification REV / TEGoVA

The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) a mis en place en 2008 le programme de certification Recognised European Valuer (REV) afin de permettre aux experts en évaluation immobilière, par le biais de leurs associations professionnelles domestiques, de bénéficier

d'un statut supérieur aux critères de formation minimum de TEGoVA.

La qualification « REV » est attribuée au terme d'un examen pour une période de cinq ans renouvelable. Elle est attribuée par des Associations professionnelles habilitées à cet effet par TEGoVA. Ces Associations habilitées font l'objet d'un contrôle régulier par TEGoVA quant au respect des critères d'attribution du statut REV.

Chapitre 2 : Conditions d'exercice

2.1 Conditions générales

- L'expert en évaluation immobilière est, soit une personne physique, soit une personne morale ;
- Si l'expert est une personne morale, la direction technique de celle-ci doit être assurée par un ou des experts personnes physiques, tels que définis au chapitre 1 ;
- L'expert convient de sa rémunération avec son client ;
- Les honoraires sont libres ;
- Le montant des honoraires, frais et débours de l'expert doivent figurer dans le «contrat d'expertise» ;
- Le règlement d'une provision peut conditionner l'ouverture de sa mission ;
- Le montant définitif des honoraires, frais et débours de l'expert avec l'impact éventuel de la TVA peut être déterminé :
 - Soit préalablement et de manière forfaitaire incluant ou non les frais de mission ;
 - Soit après l'accomplissement de sa mission, et en fonction de la durée de cette dernière.

2.2 Conditions particulières

2.2.1 Expert judiciaire

L'expertise judiciaire s'inscrit dans un cadre particulier puisque le bénéficiaire du rapport d'expertise est un juge. Ainsi, l'Expert judiciaire est un auxiliaire de la justice qui exerce ses fonctions conformément aux dispositions de la loi n°45-00 relative aux experts judiciaires, telle qu'elle a été modifiée et complétée.

Le statut d'Expert judiciaire peut être donné aux personnes physiques et morales, dans ce dernier cas il faut que son représentant légal remplisse les mêmes conditions que celles requises par une personne physique (*voir l'article 3 de la loi suscitée*).

L'expertise en évaluation immobilière dans le cadre judiciaire se fait sous la section des Affaires Immobilières. Les conditions de nominations de l'expert dans ce cas sont comme suit :

Principales conditions de nomination de l'Expert judiciaire

- Nationalité marocaine ;
- Âge : 30 ans au minimum ;
- Situation militaire régulière ;
- Jouissance des droits civiques, bonne moralité ;
- Aucune condamnation pour crime ou délit ;

- Domicile dans la circonscription de la cour d'appel concernée ;
- Conditions d'expérience et de compétences académiques fixées par arrêté.

Principales conditions de nomination de l'Expert judiciaire en affaires immobilières

Pour pouvoir s'inscrire au tableau des experts judiciaires spécialistes de l'immobilier, l'arrêté du ministre de la Justice N°1789.25 (BO N°7431 du 14/07/2025, édition arabe) a fixé les conditions suivantes :

- Avoir un diplôme national d'architecte, d'ingénieur géomètre topographe, d'ingénieur en génie civil ou équivalent ;
- Avoir une expérience confirmée d'au moins 05 années dans la spécialité ;
- Être inscrit au tableau de l'ordre national des architectes ou des ingénieurs géomètres topographes ;
- Présenter une attestation des autorités compétentes, justifiant l'exercice effectif dans l'une des spécialités précitées ;
- Présenter trois références professionnelles dans l'expertise immobilière.

La pratique de l'expertise judiciaire est réservée aux experts inscrits aux tableaux des experts judiciaires. Cette inscription a lieu à la suite de la décision d'une commission qui outre le fait d'instruire les demandes d'inscription aux tableaux des experts judiciaires, élabore et révise les tableaux des experts judiciaires et exerce le pouvoir disciplinaire à l'encontre des experts judiciaires. Une fois inscrit au tableau, l'Expert acquiert la qualité « d'Expert près de la cour d'appel ». Cette inscription est valable pour une durée d'un an et est révisée annuellement par la commission sans qu'il y ait lieu de renouveler la demande d'inscription.

Il existe deux échelons desdits tableaux : les tableaux des cours d'appel (un tableau par cour d'appel) et le tableau national. Il faut qu'un Expert judiciaire ait été inscrit durant une période de cinq ans consécutifs au minimum pour demander son inscription au tableau national.

L'Expert judiciaire inscrit dans un tableau dans une discipline autre que les affaires immobilières ne peut pas exercer l'expertise judiciaire en évaluation immobilière.

Il doit aussi participer à des sessions de formation relatives aux aspects juridiques de l'expertise, organisées par le ministère de la justice au profit des experts judiciaires.

2.2.2 Expert auprès de l'Administration des Domaines de l'État

Les évaluations domaniales sont réalisées dans le cadre de la gestion du domaine privé et public de l'État.

Elles sont conduites par des agents qualifiés relevant de l'administration compétente, intervenant pour le compte des personnes publiques dans les opérations d'estimation, de valorisation, d'acquisition, de cession ou de régularisation de biens domaniaux.

Ces missions s'effectuent selon les procédures et référentiels internes à l'administration concernée, dans le respect du cadre juridique applicable à la fonction publique.

Chapitre 3 : Cadres spécifiques d'évaluation et évaluations réglementées

Certaines évaluations doivent être conduites en fonction de dispositions réglementaires ou de recommandations.

3.1 Etablissements bancaires et entreprises d'assurance

Les évaluations réalisées pour le compte des établissements bancaires et des compagnies d'assurance s'inscrivent généralement dans des cadres réglementaires spécifiques, dont les exigences varient selon les institutions et la nature des conventions.

Sur le plan réglementaire, Bank Al-Maghrib impose aux établissements de crédit une évaluation annuelle du patrimoine hors exploitation par un expert évaluateur agréé OPCI, ainsi que le recours à un expert agréé pour toute évaluation d'un actif dont la valeur dépasse 200 millions MAD. Ces obligations constituent à ce jour les seules prescriptions formelles applicables en matière d'évaluation pour ces établissements.

En pratique, certains établissements, notamment dans le cadre de conventions d'évaluation ou d'audit de portefeuille, demandent que les missions soient menées par un évaluateur MRICS, en conformité avec les standards internationaux (IVS, Red Book). Ces exigences ne relèvent pas du cadre légal, mais traduisent des bonnes pratiques professionnelles visant à garantir la qualité, la cohérence et la traçabilité des rapports d'expertise.

Pour les établissements bancaires, l'accent est mis sur la soutenabilité des financements, la revue périodique des valeurs et l'analyse de scénarios prudents. Pour les entreprises d'assurance, l'évaluation s'inscrit davantage dans une logique de juste valeur et de suivi patrimonial régulier, en lien avec leurs obligations prudentielles internes.

3.2 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)

La loi 70-14 (Dahir du 25/08/2016 – B.O N°6552 du 16/03/2017) relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les textes réglementaires afférents (décrets d'application, arrêtés ministériels et circulaires de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux) définissent le fonctionnement des OPCI ainsi que les modalités d'évaluation des actifs immobiliers des OPCI. L'évaluation est effectuée périodiquement chaque 6 mois par deux évaluateurs immobiliers qui agissent de manière indépendante l'un par rapport à l'autre.

L'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI est soumise à un agrément délivré par le Ministère en charge des finances et ce, après avis de la commission consultative chargée de donner son avis sur les demandes d'agrément d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI.

Les personnes souhaitant exercer l'activité d'évaluateur immobilier d'actifs d'OPCI doivent remplir les conditions suivantes :

- Avoir pour activité principale l'évaluation des actifs immobiliers ;

- Être domicilié au Maroc ;
- Lorsque l'évaluateur est une personne physique :
 - Disposer de compétences et d'une expérience suffisante en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
 - Ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour une infraction en relation avec son activité.
- Lorsque l'évaluateur est une personne morale :
 - Présenter des garanties suffisantes en termes de moyens organisationnels et humains ainsi que de son expertise en matière d'évaluation d'actifs immobiliers ;
 - Ses dirigeants et les personnes en charge de l'évaluation immobilière ne doivent pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour une infraction en relation avec son activité ;
 - Ne peut déléguer l'exécution de ses missions à autrui.

Les évaluateurs immobiliers sont choisis par la société de gestion parmi la liste des évaluateurs agréés par le Ministère en charge des finances publiée au bulletin officiel et sur son site WEB. Les premiers évaluateurs immobiliers sont désignés dans le règlement de gestion de l'OPCI.

Le mandat de chaque évaluateur immobilier est d'une durée de quatre ans renouvelable une seule fois. Toutefois, le mandat de l'un des évaluateurs immobiliers désignés lors de la constitution de l'OPCI n'est pas renouvelable pour ledit OPCI.

Chaque évaluateur immobilier procède, par alternance d'un exercice à un autre, à l'évaluation immobilière des actifs de l'OPCI en assurant l'une des missions suivantes :

- L'évaluation immobilière complète des actifs immobiliers de l'OPCI ;
- L'examen critique de l'évaluation immobilière complète.

Les deux évaluateurs immobiliers établissent conjointement :

- Un rapport d'évaluation détaillé dans lequel l'évaluation immobilière et son examen critique font l'objet de parties distinctes ;
- Un rapport de synthèse du rapport d'évaluation détaillé.

L'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux a publié en mars 2022 un guide dit Guide relatif aux Organismes de Placement Collectif Immobilier, présentant l'ensemble des points précités, ainsi que les méthodes d'évaluation à utiliser par les évaluateurs avec l'obligation d'appliquer au moins deux :

- La méthode par comparaison directe ;
- La méthode par capitalisation des revenus ;
- La méthode par actualisation des flux financiers ;
- La méthode par le coût de remplacement ;
- En outre, toute autre méthode d'évaluation à condition d'en justifier le choix.

3.3 Sociétés faisant appel public à l'épargne

Il n'y a pas de textes réglementaires qui définissent l'expertise en évaluation immobilière au Maroc. Néanmoins, il existe en Europe ou en France par exemple des textes professionnels ou des recommandations :

- le référentiel IFRS, le Code de déontologie des SIIC ;
- le Rapport du groupe de travail COB présidé par M. Barthès de Ruyter portant sur l'expertise immobilière des actifs immobiliers des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne, la recommandation A.M.F. du 8 février 2010.

Ces différents textes ou standards renvoyant eux-mêmes à d'autres textes ou aux principes présentés dans la présente charte de l'expertise immobilière.

Concernant les modalités de l'expertise, le rapport COB préconise l'emploi de deux méthodes, l'une par le revenu (capitalisation et actualisation des flux futurs) et l'autre par comparaison. L'Expert en évaluation immobilière a cependant la possibilité de ne développer qu'une seule approche sous réserve de l'expliquer préalablement. Par ailleurs, la recommandation de l'AMF du 8 février 2010 a introduit une mission complémentaire de l'expertise : le rapport condensé. Ce rapport est, soit établi par la Foncière en utilisant les travaux réalisés par les évaluateurs, soit rédigé par les évaluateurs eux-mêmes.

Chapitre 4 : Ethique professionnelle

L'Expert doit être compétent et il s'engage à respecter les règles déontologiques développées dans le titre IV et en particulier les principales rappelées ci-dessous.

4.1 Devoirs de l'Expert en évaluation immobilière

L'Expert est en droit de refuser une mission à condition d'en motiver le refus. Toutefois, dès lors qu'il l'accepte, il est tenu de la remplir complètement, en conformité avec la PS 2 (Éthique, compétence, objectivité et divulgations) du Red Book de la RICS. Il doit :

- Être indépendant tant vis-à-vis du bien ou des droits expertisés, que son Client ;
- Procéder à ses opérations dans l'honneur, la dignité et la correction ;
- Accomplir ses tâches en toute impartialité ;
- Déclarer et gérer tout conflit d'intérêts à l'occasion de chaque mission, conformément aux directives de la RICS sur les conflits d'intérêts ;
- Conserver son intégrité, son indépendance en excluant de céder à toute pression ou influence directe ou indirecte ;
- Conclure en toute conscience et bonne foi ;
- Respecter le secret professionnel ;
- Déposer ses documents d'expertise dans les délais convenus et conformément à la mission définie dans le contrat d'expertise.

L'Expert ne doit pas accepter une mission dépassant le cadre de ses compétences (exemples : des questions ayant trait à la géologie, l'environnement, les minéraux, la comptabilité, des aspects juridiques ...), comme stipulé par la PS 2.4 du Red Book de la RICS. En cas de besoin, il doit avertir le Client en début ou en cours de mission et le cas échéant demander de l'aide à un professionnel spécialisé (un sapiteur) pour mener à bien sa mission. Afin d'éviter une confusion en matière de responsabilité, le Client doit missionner directement le spécialiste plutôt que ce soit l'Expert qui le missionne. En cas de refus de la mission complémentaire, l'Expert en évaluation immobilière doit émettre une réserve explicite.

4.2 Relations de l'Expert en évaluation immobilière avec son Client

L'Expert est présumé indépendant lorsqu'aucun intérêt personnel, aucun lien de parenté ou de subordination n'est susceptible d'influencer son évaluation. Dans le cas contraire, il doit se récuser.

Il doit en outre :

- Mettre en œuvre tous les moyens d'investigation nécessaires à l'accomplissement de sa mission, tenir à jour sa documentation ;
- Etre en mesure de justifier ses conclusions ;
- Réddiger un document d'expertise clair et précis, remettre son évaluation sous forme écrite, de façon professionnelle, et suivre en toute transparence les instructions, l'objet,

le cadre de la mission, la ou les méthodes, la conclusion et la finalité de l'évaluation. L'Expert en évaluation immobilière s'interdit de communiquer à un tiers tout ou partie de son rapport sans l'accord exprès de son Client.

L'Expert décline toute responsabilité en cas d'utilisation partielle de son document d'expertise, sauf accord exprès entre les parties.

L'Expert en évaluation immobilière s'engage à souscrire une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle pour l'ensemble des dommages que lui, ou ses préposés, pourraient causer à ses Clients ou à des tiers dans le cadre de ses activités professionnelles, et notamment, les dommages causés du fait d'une faute, d'une erreur ou d'une omission. Il n'est responsable envers ses Clients que d'une obligation de moyens.

4.3 Etendue de la responsabilité de l'Expert en évaluation immobilière vis-à-vis des tiers

Vis-à-vis de ses Clients et des tiers, la responsabilité professionnelle de l'Expert en évaluation immobilière correspond à une obligation de moyens et non de résultat. L'Expert aura intérêt à en faire mention dans son contrat d'expertise.

A cet égard, les limites de sa responsabilité doivent être définies clairement par l'Expert en évaluation immobilière dans le contrat d'expertise, dans les conditions d'engagement ainsi que par la rédaction de réserves émises dans les documents d'évaluation.

En cas de pluralité d'experts en évaluation immobilière pour une même mission, les conditions de la solidarité et de la responsabilité seront définies dans le contrat d'expertise de chaque Expert en évaluation immobilière.

4.4 Relations de l'Expert en évaluation immobilière avec ses confrères

L'Expert doit entretenir des relations courtoises avec ses confrères.

En toute confraternité, il peut échanger avec eux les informations et données non confidentielles utiles à leurs travaux, sans nuire aux intérêts de son Client. Les données confidentielles du Client ne pourront être communiquées qu'avec l'accord exprès de ce dernier.

4.5 Publicité

Lorsque le recours à la publicité n'est pas interdit, cette publicité doit s'exercer avec mesure et conformément à la loi.

Chapitre 5 : Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière

5.1 Comité d'Application de la Charte

Les associations signataires instituent un Comité chargé (i) de mettre à jour la Charte et publier, si besoin, des notes d'interprétation, (ii) de préciser les conditions d'usage promotionnel des mentions liées à la Charte, et (iii) de détenir, au nom des signataires, les droits de propriété intellectuelle patrimoniale sur l'Œuvre. Toute reproduction, adaptation ou diffusion, totale ou partielle, nécessite une autorisation écrite préalable du Comité, hors courtes citations avec référence complète au titre et aux auteurs.

5.2 Respect de l'Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière

Chaque association ou Ordre signataire veille au respect de la Charte par ses membres, conformément à ses statuts et procédures internes. En cas de manquement allégué, l'association applique une procédure contradictoire et des mesures proportionnées (rappel, demande de correction, restriction d'usage des mentions, sanction statutaire en dernier recours).

Si des manquements graves, répétés et non corrigés sont imputables à une association (défaut de contrôle manifeste), le Comité peut, après mise en demeure écrite et délai de remédiation, suspendre ou retirer la qualité de signataire et/ou le droit d'usage promotionnel de la Charte. Les décisions sont motivées et assorties d'une voie de recours interne.

TITRE II : METHODOLOGIE D'EVALUATION

Chapitre 1 : Concepts de valeurs	22
1.1 Valeur vénale (<i>Market Value</i>)	22
1.2 Juste Valeur (<i>Fair Value</i>)	29
1.3 Valeur locative de marché (<i>Market rent, Market rental value, Estimated rental value</i>)	30
1.4 Coût de remplacement brut (<i>Replacement cost</i>)	32
1.5 Coût de remplacement net (<i>Depreciated replacement cost - D.R.C.</i>)	32
1.6 Valeur d'apport	32
1.7 Prix de convenance ou d'opportunité / Valeur de synergie (<i>Special purchaser price / Marriage value</i>)	32
1.8 Prix de vente forcée (<i>Forced sale value</i>)	33
1.9 Valeur à neuf ou coût de reconstruction (<i>Reinstatement cost</i>)	33
1.10 Valeur d'assurance	33
1.11 Valeur hypothécaire (<i>Mortgage lending value</i>)	33
1.12 Valeur subjective d'investissement	34
Chapitre 2 : Surfaces et superficies.....	35
2.1 Surface cadastrale d'un bien	35
2.2 Surface hors œuvre brute	36
2.3 Surface hors œuvre nette	37
2.4 Coefficient d'occupation du sol	37
2.5 Coefficient d'utilisation du sol	37
2.6 Surface utile brute - S.U.B. (<i>Lettalbe area</i>)	37
2.7 Surface utile nette	37
2.8 Surface habitable	37
2.9 Surface G.L.A. (<i>Gross leasing area ou Gross lease area</i>)	38
Chapitre 3 : Typologie des loyers.....	39
3.1 Loyer brut	39
3.2 Loyer net	39
3.3 Loyer triple net ou cash-flow immobilier	39
Chapitre 4 : Taux de capitalisation, de rendement et paramètres DCF.....	41
4.1 Objet et terminologie	41
4.2 Taux de capitalisation et taux de rendement (méthodes par le revenu)	41
4.3 Paramètres DCF : taux d'actualisation, TRI, VAN	42
Chapitre 5 : Méthodes d'évaluation.....	43
5.1 Cadre général : approches, méthodes, modèles	43
5.2 Principales méthodes d'évaluation	44

Chapitre 1 : Concepts de valeurs

1.1 Valeur vénale (Market Value)

1.1.1 Introduction

La définition de la Valeur Vénale est le socle sur lequel toute expertise est construite. Dans un souci de transparence, de cohérence et d'harmonisation internationale, il est essentiel que les experts retiennent une seule et même définition et qu'ils l'appliquent de façon cohérente, en s'alignant sur les International Valuation Standards (IVS) et les normes RICS (Red Book). La définition ci-dessous est sensiblement identique à celle des IVS et de RICS Valuation – Professional Standards 2014 (Red Book), ainsi que des Normes européennes d'évaluation immobilière 2012 de TEGoVA. L'analyse de la définition est également très largement harmonisée avec les dispositions de ces trois documents.

1.1.2 Définition

La Valeur Vénale est le montant estimé auquel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

1.1.3 Analyse de la valeur vénale

La définition ayant été donnée, il est important d'assurer une interprétation cohérente de cette dernière. A cette fin, chaque élément de la définition est examiné comme suit :

« Le montant estimé... »

Ce montant fait référence à un prix exprimé sous forme d'argent décaissé pour le bien dans le cadre d'une transaction conclue dans les conditions normales du marché. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables, conformément à la définition de la valeur vénale. C'est le meilleur prix qui peut être obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux qui peut être obtenu par l'acheteur, dans des limites raisonnables.

Il ne s'agit donc pas d'une estimation de prix augmentée ou diminuée en raison de conditions particulières ou d'une circonstance spécifique, comme par exemple un financement anormal, l'externalisation (*sale and leaseback*) d'un actif avec signature d'un bail de très longue durée, des contreparties ou des concessions spécifiques accordées par toute personne liée à la vente, ou tout élément de valeur de convenance.

La valeur vénale est un montant estimé plutôt qu'un prix de vente prédéterminé et elle peut différer d'un prix de cession. Il est fait référence au prix raisonnablement attendu par les acteurs du marché dans le cadre d'une transaction à la date de valeur, conformément à tous les autres éléments de la définition de la valeur vénale.

« ... un actif ou un passif... »

Il s'agit de l'actif objet de l'expertise, en tenant en compte toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, économiques et autres à la date de valeur. L'Expert prendra en compte l'ensemble des avantages et des inconvénients que le bien présente.

Notons que la définition des normes IVS fait référence à « un actif » plutôt qu'à « des biens et droits immobiliers ». En effet, ces dernières s'appliquent aux expertises de toutes sortes de biens, mobilier ou immobiliers, alors que la Charte traite uniquement des actifs immobiliers. A cette exception près, les deux définitions sont identiques.

Il est considéré que le mot « actif » risque néanmoins de porter confusion dans le cas des rares biens ou droits qui seraient plutôt à assimiler au passif d'une personne (physique ou morale) qu'à son actif. En effet, dans certains cas l'Expert annoncera une valeur négative puisque le bien étudié comporte plus d'inconvénients que d'avantages. Considérons à titre d'exemple un site industriel que le propriétaire est obligé de décontaminer, un bâtiment en très mauvais état inscrit sur une liste de monuments historiques à conserver... Dans de tels cas, l'Expert peut donner une valeur négative et non pas une valeur zéro si ses calculs l'amènent à une telle conclusion.

« ... de s'échanger... »

Cette définition sous-entend que l'estimation doit se faire dans des limites raisonnables. L'Expert doit prendre des hypothèses现实的 compte tenu des conditions du marché et le comportement de ses acteurs à la date de valeur.

La transaction théorique serait réalisée de gré à gré et résulterait d'une négociation.

« ... à la date d'évaluation... »

La valeur vénale estimée se rapporte spécifiquement à une date donnée. En effet, puisque les marchés sont volatiles, il se peut qu'à une autre date la valeur estimée ne soit plus valable ou qu'elle ne soit plus appropriée. La valeur annoncée sera fondée sur l'état du marché à la date d'évaluation, et non pas sur celui constaté à une autre date. La valeur vénale n'est pas, de manière expresse, une estimation de la valeur sur le long terme mais uniquement une estimation à la date de conclusion de la transaction théorique envisagée.

La définition prend également comme hypothèse, l'absence de modifications des conditions de la transaction entre l'accord sur la chose et sur le prix et la réalisation de l'acte authentique.

La date de l'évaluation et la date d'émission du rapport d'évaluation peuvent être différentes mais cette dernière ne peut être antérieure à la première. L'établissement d'un rapport d'évaluation antérieur à la date d'évaluation ne peut en effet prendre des circonstances futures en considération.

Dans certains cas exceptionnels le rapport est émis quelques jours avant la date de valeur, auquel cas il doit comporter une clause de réserve ou d'explication afin de signaler au lecteur qu'il conviendrait de revoir l'estimation en cas de modifications importantes entre la date d'émission et la date de valeur.

« ... entre un acheteur consentant... »

L'acheteur consentant est un acheteur potentiel et non pas obligatoirement l'acheteur réel.

Cette personne est motivée pour acheter mais n'est nullement dans l'obligation d'acheter. Son approche est celle d'un acquéreur avisé.

« ... et un vendeur consentant... »

À nouveau, il s'agit d'un vendeur théorique, pas forcément du vendeur réel. Ce vendeur consentant est supposé n'être pas trop pressé de vendre. Il n'est pas non plus un vendeur « forcé », prêt à vendre à n'importe quel prix, ni un vendeur déterminé à exiger un prix qui n'est pas considéré comme raisonnable compte tenu du marché. Le vendeur consentant est motivé pour vendre le bien aux conditions du marché au meilleur prix qu'il peut obtenir sur le marché ouvert.

L'existence d'un acheteur et d'un vendeur consentants crée une relation entre les parties qui permet à l'Expert d'envisager une négociation entre eux qui amène à un accord sur le prix théorique de transaction.

« ... dans des conditions de concurrence normale... »

Les conditions normales impliquent qu'une transaction entre des parties qui n'ont pas de relation particulière. A titre d'exemple, une transaction entre une société mère et sa filiale ou entre un propriétaire et son locataire risque de donner un prix « faussé » pour des raisons de convenance ou autre (voir « Prix de convenance » et « Valeur de synergie », ci-dessous). Une transaction à la valeur vénale est supposée se conclure entre des parties indépendantes, chacune d'entre elles agissant de manière autonome.

« ... après une commercialisation adéquate... »

Ceci implique que le bien serait mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour réaliser la cession au meilleur prix. La période pendant laquelle un bien resterait sur le marché peut varier selon les conditions du marché et la nature du bien, mais cette période doit être suffisamment longue pour permettre à l'actif d'être porté à la connaissance d'une pluralité d'acheteurs potentiels.

Lorsque la vente est susceptible d'intéresser des acheteurs résidents dans d'autres régions, voire dans d'autres pays, l'Expert supposera que la mise sur le marché du bien serait portée à l'attention de tous ces acteurs.

La période de mise sur le marché théorique est antérieure à la date d'évaluation. Ainsi l'Expert supposera que tous les acheteurs potentiels ont pu se renseigner sur le bien et l'état du marché et sont en position de soumettre leur offre et de négocier le prix à la date de valeur.

«...les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause... »

L'Expert supposera que l'acheteur et le vendeur consentants ont été raisonnablement bien informés de la nature et des caractéristiques du bien, de son usage réel ou potentiel et des circonstances du marché à la date de l'évaluation. Ceci n'implique pas seulement une connaissance du bien immobilier mais également une connaissance du marché et donc des éléments fournis à l'appui (y compris des études comparatives le cas échéant) qui serviront de base pour estimer la valeur d'un bien immobilier. Les parties retiendront donc des hypothèses qui peuvent être raisonnablement envisagées à cette date.

«...avec prudence »

Chaque partie est supposée agir dans son propre intérêt, en s'appuyant sur ses connaissances du bien et du marché, et rechercher à obtenir prudemment le meilleur prix, selon son rôle dans la transaction. Le principe consiste à examiner l'état du marché à la date d'évaluation et non pas à une date ultérieure en profitant du recul que cela donnerait.

Notons que dans une période de baisse des prix il n'est pas nécessairement imprudent pour un vendeur de vendre un bien immobilier à un prix inférieur à celui constaté lors de la transaction la plus récente. Dans ce cas, tout comme pour d'autres situations d'achat et de vente lors de phases de retournement des marchés, l'acheteur ou le vendeur prudent agira conformément aux meilleures informations qui lui sont disponibles à ce moment précis.

« ... et sans contrainte. »

Chaque partie est motivée pour conclure la transaction mais n'y est ni forcée ni contrainte.

1.1.4 Commentaires

Il convient de distinguer :

- La valeur vénale nette exprimée hors taxes, droits et frais d'acquisition ;
- La valeur vénale brute (dite « acte en mains », « droits inclus » ou « droits compris ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

La valeur vénale sera normalement exprimée en valeur nette. Dans un souci de transparence l'Expert précisera quelle valeur (nette ou brute) il a retenu et le régime fiscal supposé applicable à la cession.

Sont généralement exclues de la valeur vénale toute hypothèque, dette ou autre charge dont le bien pourrait faire l'objet. Concernant les droits du preneur d'un actif objet d'un crédit-bail, l'Expert et son Client doivent se mettre d'accord en amont de la mission sur les hypothèses à retenir (prise en compte ou non de l'existence du contrat et des sommes restantes à décaisser avant son échéance).

La valeur vénale estimée par l'Expert est exprimée hors droits, frais, taxes ou impôts liés à une éventuelle mutation.

Il y a lieu de rappeler les éléments constitutifs de ces taxes :

- le foncier est hors champs de la TVA au Maroc ;
- les biens immobiliers sont soumis à plusieurs types de frais, droits, taxes et impôts selon les dispositions du Code Général des Impôts (CGI), la fiscalité des collectivités territoriales et des régimes particuliers des structures telle que la conservation foncière, la protection civile, l'agence urbaine, etc.

1.1.5 Valeur en utilisation optimale du bien (*Highest and best use value*)

La valeur est, en principe, fondée sur l'utilisation optimale (*Highest and Best Use*) du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'Expert prendra ainsi en considération :

- les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes... Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan d'aménagement sont parmi les éléments pertinents ;
- la faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Si l'Expert envisage un usage différent de l'utilisation actuelle, il doit le signaler dans son rapport. Dans certains cas, il convient de signaler qu'il s'agit seulement d'une Hypothèse Particulière d'évaluation (voir ci-dessous).

1.1.6 Hypothèses d'évaluation (Assumptions)

Le bien objet de l'expertise est estimé en prenant en compte son état à la date de valeur (juridique, locative, physique...). Pour ce faire, l'Expert étudiera toutes les informations qui lui sont communiquées par son Client ou d'autres sources concernant le bien. L'Expert n'aura pas toujours accès à tous les documents ou informations nécessaires à son étude. Il se trouvera ainsi contraint à retenir certaines hypothèses, conformément au VPS 2 (Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières) du Red Book de la RICS, afin d'établir la valeur de l'actif : dans certains cas, ces hypothèses pourraient impacter la valeur annoncée de façon importante. À titre d'exemple, citons de façon non exhaustive quelques hypothèses fréquemment admises :

- L'hypothèse qu'un immeuble actuellement occupé par son propriétaire, mais destiné à être vendu, est considéré libre de toute occupation ;
- Dans le cas où l'Expert n'a pas eu accès aux titres de propriété, l'hypothèse que le bien n'est pas grevé de servitudes (sous réserve qu'aucune possibilité de servitude ne soit constatée lors de la visite de l'immeuble). L'Expert ne retiendra que des hypothèses considérées comme raisonnables compte tenu des informations recueillies ou reçues et lors de sa visite. Dans un souci de transparence, il les mentionnera dans son rapport. En cas de doute sur la validité de l'hypothèse, et si cette dernière a un impact important sur la valeur annoncée, l'Expert signalera les incertitudes dans son rapport en soulignant la possibilité d'un impact important sur la valeur dans le cas où l'hypothèse de travail s'avèreraient non réalisable.

1.1.7 Hypothèses d'évaluation Particulières (Special Assumptions)

Il est parfois demandé à l'Expert de retenir une hypothèse qui ne correspond pas à la réalité des choses à la date de valeur. Dans ce cas, l'hypothèse est qualifiée « d'Hypothèse Particulière », conformément au VPS 2 (Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières) du Red Book de la RICS.

Le mot « Particulière » attire l'attention du lecteur du rapport sur le fait que l'Expert a supposé que certains éléments ne correspondent pas à la situation réelle à la date de valeur. Le lecteur est ainsi alerté sur la possibilité que les acheteurs potentiels du bien ne retiennent pas ces mêmes hypothèses dans la préparation de leurs offres d'achat.

Les Hypothèses Particulières sont utiles dans le contexte d'actifs qui sont, ou sont sur le point d'entrer, dans une période de transition : citons à titre d'exemple un immeuble vide mais sur le point d'être loué, un terrain vierge qui ne dispose pas encore de toutes les autorisations nécessaires au projet de développement envisagé, un immeuble en cours de construction acheté en VEFA pour lequel l'acheteur souhaite connaître la valeur de l'immeuble supposé achevé... L'Expert ne retiendra pas d'Hypothèse Particulière qui ne soit ni réaliste ni pertinente par rapport au cadre et contexte de l'expertise, comme l'exige le VPS 2.10.3 du Red Book de la RICS.

Si le Client demande la prise en compte d'une hypothèse qui ne satisfait pas à ces conditions, l'Expert n'effectuera pas cette approche. Afin d'éviter toute confusion, les parties confirmeront dans le contrat d'expertise les Hypothèses Particulières à retenir. Si les parties le souhaitent, l'Expert peut tenter de cerner la probabilité ou non que l'hypothèse se réalise. À titre d'exemple, dans le cas de l'hypothèse de l'obtention d'un permis de construire pour un projet de développement, le Client pourrait souhaiter connaître l'avis de l'Expert sur la probabilité ou non de l'obtention de cette autorisation.

Une hypothèse particulière fréquente réside dans la valeur en poursuite d'usage qui consiste à apprécier la valeur d'un bien en supposant le maintien de son usage actuel alors même qu'une valeur différente pourrait être obtenue sur le marché avec des conditions d'utilisation ou d'usage différent.

1.1.8 Valeur en poursuite d'usage (Existing use value)

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier séchangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle.

Elle suppose que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et occulte toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

1.1.9 Expertises d'ensembles immobiliers

Les experts sont souvent amenés à expertiser un actif composé de plusieurs lots qui sont chacun susceptibles d'être cédés séparément. Citons à titre d'exemple les immeubles collectifs de logements, les immeubles de bureaux occupés par plusieurs locataires, un ensemble de places de parking, un parc composé de plusieurs immeubles d'activité, ...

Dans un premier temps l'Expert validera avec son Client le périmètre du ou des actif(s) à expertiser, à savoir l'estimation de la valeur d'un actif ou plutôt de celles de plusieurs lots considérés individuellement. Notons que dans le deuxième cas l'Expert prendra en compte

les dépenses et le calendrier nécessaires à une mise en copropriété, si cela s'avérait nécessaire en amont de la vente envisagée.

Si la valeur recherchée est la valeur vénale d'un immeuble ou d'un ensemble de lots, il conviendra de supposer la vente en bloc de l'ensemble des lots à un seul acheteur à la date de l'expertise, que l'acquéreur potentiel soit de type investisseur long terme pour une conservation en patrimoine, ou de type opérateur dans le but d'une revente par lot ultérieure. Dans ce cas, la valeur vénale devra prendre en compte les contraintes imposées par les dispositions légales relatives à la protection des locataires.

Ainsi, dans le cas où l'Expert considère que l'acheteur se trouvera probablement parmi les opérateurs souhaitant acquérir le bien pour ensuite entamer un processus de vente « à la découpe », il pourra préparer une simulation financière d'une telle opération, mais en diminuant le chiffre d'affaires global obtenu des diverses ventes afin de prendre en compte les frais de mise en copropriété, le décalage des ventes dans le temps, les honoraires et frais engagés pour la mise en vente...

Silavaleurrecherchéesinscritdansuncontexteparticulier,unscénariodecommercialisation spécifique pourra être retenu, qu'il émane de l'Expert ou de son Client, pour autant que cette indication soit clairement précisée. Toutefois, une telle approche n'aboutira pas à la Valeur Vénale stricto sensu.

1.1.10 Expertises de portefeuilles (Agrégation)

L'Expert sera souvent amené à estimer la valeur de plusieurs biens détenus par le même propriétaire, qu'il s'agisse d'immeubles de placement ou d'immeubles d'exploitation. En général, le cadre et le contexte de l'évaluation font que l'Expert procède à l'expertise de chaque actif séparément, en annonçant une valeur vénale distincte pour chacun.

La valeur de plusieurs actifs considérés ensemble peut s'avérer supérieure ou inférieure à la somme arithmétique des valeurs attribuées à chaque bien estimé séparément. Ceci s'explique par deux catégories de fait :

- Dans certains cas, les biens dépendent les uns des autres ou apportent en tant qu'ensemble, de vrais avantages à leur propriétaire ou à leur occupant, avantages qui pourraient s'avérer relativement pérennes.

A titre d'exemple, il convient souvent de considérer ensemble un bâtiment et son parking occupés par le même utilisateur, même si les deux sont séparés par une route.

Dans ce cas de figure, la valeur supplémentaire est issue des caractéristiques immobilières des actifs étudiés et non pas des conditions du marché. Dans le cas où l'Expert estime la valeur d'un groupe de biens en un seul ensemble, il estimera la valeur de l'ensemble en annonçant dans son rapport que la valeur globale des biens considérés séparément serait inférieure à celle annoncée pour l'ensemble.

- Il convient de distinguer ces premiers cas, ceux où, pour des raisons de tendances ponctuelles du marché, certains acheteurs sont prêts à acheter plus cher un portefeuille d'actifs, afin de prendre une position importante dans le secteur concerné. Cette deuxième catégorie concerne ainsi les situations où les conditions ponctuelles du marché font qu'une prime de portefeuille est constatée à la date de valeur.

Dans ces deuxièmes cas de figure, l'existence ou non d'une prime de portefeuille, ainsi

que son montant, dépendront de l'état du marché et de l'équilibre entre l'offre et la demande à la date d'évaluation : en effet, à certains moments du cycle immobilier, la prime sera moins importante et peut même disparaître entièrement.

Si l'Expert annonce la valeur vénale de chaque bien séparément et s'il considère néanmoins qu'un prix plus élevé peut être obtenu pour la vente de tout le portefeuille, il signalera que le total des valeurs vénales individuelles des divers biens risque d'être inférieur à la valeur de tous les biens vendus ensemble.

Dans le cas où l'Expert choisit de se prononcer sur l'existence et la valeur d'une prime de portefeuille il lui est fortement conseillé de signaler à son Client que la valeur de la prime risque d'être volatile dans le temps et peut même se voir réduite à zéro.

Alors que la mise sur le marché d'un groupe d'actifs peut faire ressortir une prime, de façon contraire, pour certains types de biens ou à certains moments du cycle immobilier un portefeuille peut, par sa taille ou par le volume d'argent qu'il représente, se traduire par une décote pour l'ensemble et donc représenter une valeur vénale totale inférieure à la valeur vénale globale des biens considérés séparément.

En général, l'Expert est amené à estimer la valeur vénale de chaque actif dans une logique dite « ligne par ligne », puisque le propriétaire n'envisage pas une cession globale et il est peu probable que le portefeuille entier soit vendu en un seul et même temps. Ainsi dans le cadre d'une expertise pour la comptabilité d'un propriétaire de portefeuille d'immeubles de placement, il est rarement pertinent d'annoncer une « prime négative ».

Dans tous ces cas l'Expert se rapprochera de son Client en amont de la mission pour établir ensemble l'approche qui convient le mieux au patrimoine immobilier étudié et au contexte de l'évaluation (expertise dans le cadre de la comptabilité, d'un financement...). L'approche retenue sera confirmée dans le contrat de mission et également annoncée dans le rapport d'expertise. L'Expert refusera une approche qui lui semble peu réaliste ou mal adaptée au contexte et au cadre de l'expertise.

1.2 Juste Valeur (*Fair Value*)

1.2.1 Introduction

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS.

Les normes IAS 16 (Immobilisations corporelles) et IAS 40 (Immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs. Elles permettent à une entreprise de choisir parmi deux méthodes de comptabilisation de leurs actifs immobiliers, à savoir :

- le modèle de la juste valeur ;
- ou le modèle du coût.

Le premier est conseillé, mais non obligatoire, pour les immeubles de placement, alors que le deuxième est retenu le plus souvent pour les immeubles d'exploitation.

L'entreprise qui retient le modèle du coût fera néanmoins figurer dans les annexes aux comptes la juste valeur de ses actifs.

1.2.2 Définition

Depuis le 1er janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (Détermination de la juste valeur), selon laquelle la juste valeur est : 'Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation'. Dans la pratique, pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale (voir ci-dessus), conformément au VPS 2.7.2 du Red Book de la RICS. La juste valeur des immeubles de placement en cours de construction (Investment Properties Under Construction, ou IPUC) est à apprécier selon l'état d'avancement du projet à la date de valeur et non pas à la valeur estimée de l'immeuble considéré livré. Il convient ainsi de prendre en compte les risques liés au projet à la date de valeur, compte tenu de son état d'avancement, du niveau de pré-commercialisation locative ou à la vente et de l'état du marché immobilier à cette date.

Notons que selon le paragraphe 51 de la norme IAS 40 'dans le calcul de la juste valeur d'un bien immobilier ne sont pas prises en compte les dépenses en capital futures qui visent à améliorer le bien, ni les avantages futurs qui en découleront'. Il convient ainsi de prêter une attention particulière au traitement des biens qui feraient l'objet de travaux importants dans un avenir plus ou moins proche, mais qui, dans leur traitement comptable, ne sont pas encore assimilés aux immeubles de placement en cours de construction.

En effet, dans certains cas, la juste valeur sera différente de la valeur vénale puisque les normes comptables ne permettront pas à l'Expert de retenir des hypothèses de travaux (et donc de revenus futurs plus élevés) qui seraient peut-être retenues par les acteurs du marché dans le cadre d'une vente du bien (et qui rentreraient ainsi dans l'estimation de la valeur vénale). Il est conseillé à l'Expert d'échanger avec les auditeurs ou conseils comptables du Client en cas de doute sur de telles questions. La juste valeur peut donc être différente de la valeur vénale notamment dans deux cas :

- Lorsque l'on est en présence d'immeubles spécifiques ou spécialisés en continuité d'activité, avec une valeur de reconversion potentielle souvent inférieure ;
- Lorsque l'usage du bien à la date d'évaluation donne une valeur inférieure à sa valeur vénale dans un autre usage.

1.3 Valeur locative de marché (*Market rent, Market rental value, Estimated rental value*)

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur

- sur le marché immobilier considéré ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
 - la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
 - l'absence de facteurs de convenance personnelle ;
 - une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas de porte ou droit d'entrée).

Dans le cadre des baux commerciaux (les baux civils n'étant pas taxés), la valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux de bureaux au Maroc conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe sur les services communaux, les assurances d'immeubles, et les honoraires de gestion.

La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère en revanche que si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement. En matière de commerce, les clauses usuelles sont semblables, à ceci près que pour les centres commerciaux et les parcs d'activités commerciales, les grosses réparations sont généralement remboursées par les locataires.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

Pour la fixation de la valeur locative de marché, en effet outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières), ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé par le preneur.

1.3.1 Loyer facial et loyer économique

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené en mètre carré hors taxes et hors charges par mois ($m^2 H.T.$ et $H.C.$ par mois), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire.

Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif).

La question de la valeur locative dans le temps, c'est-à-dire sur la durée d'un bail ou sur une période irrévocabile pendant laquelle le locataire ne peut résilier celui-ci, se pose fréquemment, en raison de l'existence des avantages parfois consentis au moment de la conclusion du bail.

D'une manière habituelle, en expertise, l'évaluateur traite les franchises de loyer de la manière dont un acquéreur les apprécierait : il en déduit l'incidence lorsque la période de franchise n'est pas commencée ou en cours. Lorsque les franchises sont échues, il considère le loyer effectivement payé.

En revanche, le traitement du loyer dans l'évaluation à des fins comptables au plan des Normes IFRS, s'effectue en répartissant l'incidence financière des remises consenties au locataire sur la durée supposée du contrat.

1.4 Coût de remplacement brut (*Replacement cost*)

Il sert notamment à définir la valeur de remplacement d'un immeuble à l'identique ou à l'équivalent. Il comprend le prix d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus.

1.5 Coût de remplacement net (*Depreciated replacement cost - D.R.C.*)

Il s'agit du coût de remplacement brut duquel on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence des constructions et éléments y attachés.

1.6 Valeur d'apport

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.

Elle est fonction de la nature de l'opération et de la destination des biens convenues entre les parties. La valeur d'apport n'existe donc pas de façon intrinsèque mais dans le cadre d'une opération précise.

C'est donc aux parties (apporteurs et apportés) de définir quels types de valeur (et partant, quelles modalités de calculs), doivent être choisis, et ce, sous contrôle des Commissaires aux apports.

1.7 Prix de convenance ou d'opportunité / Valeur de synergie (*Special purchaser price / Marriage value*)

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier. Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale de marché, même si les parties prenantes à l'opération

n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue. Le prix de convenance est généralement considéré comme non opposable au regard de la réglementation fiscale.

1.8 Prix de vente forcée (Forced sale value)

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation ainsi que le dommage subi par l'exproprié doivent être fondés sur la valeur de marché à la date de référence, selon les règles et la jurisprudence régissant l'expropriation.

1.9 Valeur à neuf ou coût de reconstruction (Reinstatement cost)

Celle-ci est définie comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus, hors coût de démolition des existants (lui-même étant une composante prise en compte dans la valeur du terrain).

A la différence de la valeur vénale, elle est généralement établie à l'identique ou à l'équivalent sur la base soit de devis, soit de ratios professionnels. Elle ne concerne que les bâtiments et les équipements (services généraux ou éléments de confort) qui y sont liés. Elle n'intègre pas les éventuelles pertes de loyers ou coût d'implantations annexes pendant la période de reconstruction.

1.10 Valeur d'assurance

La valeur d'assurance est la valeur pour laquelle un bien est assuré auprès d'une compagnie. Elle sert de base de calcul au versement des primes annuelles d'assurances et de base de discussion pour le montant éventuel des indemnités en cas de sinistre.

La valeur d'assurance peut se traduire de deux manières :

- la valeur à neuf, définie plus haut (calculée à l'identique ou à l'équivalent) ;
- la valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliquée un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

1.11 Valeur hypothécaire (Mortgage lending value)

La valeur hypothécaire correspond à une valorisation qui doit être appréciée de façon conservatrice dans le but de céder à terme l'immeuble. Elle repose sur une notion de revenus stabilisés dans le temps.

Elle doit prendre en compte les éléments suivants :

- les caractéristiques et les éléments techniques tangibles de l'immeuble sur le long terme ;
- les conditions normales du marché local ;
- les conditions d'utilisation actuelles et les conditions alternatives d'utilisation ;
- les éléments de valorisation devant être clairement explicités ;
- le taux de rendement retenu doit être admissible par un propriétaire qui en assurerait une gestion en bon père de famille.

En conséquence, cette valeur ne doit pas prendre en considération les éléments suivants :

- la personnalité, le savoir-faire, l'expérience du propriétaire actuel de l'immeuble ;
- l'usage éventuellement spécifique actuel de l'immeuble ;
- les niveaux de prix constatés de façon instantanée, s'ils comportent des éléments spéculatifs ou volatiles.
- La valeur hypothécaire est un dérivé de la valeur de marché.

Elle ne peut en aucun cas lui être supérieure et reste en général inférieure. Elle sert de base au refinancement en matière de crédit hypothécaire.

1.12 Valeur subjective d'investissement

La valeur subjective d'investissement correspond à l'estimation d'un actif pour un propriétaire ou un investisseur donné, en fonction de ses objectifs économiques ou opérationnels propres. Contrairement à la valeur vénale, elle ne repose pas sur une transaction hypothétique entre acteurs du marché, mais sur les avantages spécifiques que l'actif procure à un détenteur ou à un acquéreur particulier, selon ses hypothèses de rendement et ses critères de décision internes. Cette approche exprime ainsi une appréciation individualisée de la valeur, fondée sur une logique d'investissement propre plutôt que sur une référence au marché (VPS 2 - RICS Red Book).

Chapitre 2 : Surfaces et superficies

2.1 Surface cadastrale d'un bien

La surface cadastrale d'un bien correspond à la surface d'un titre foncier ou d'une réquisition clôturée telle que figurant dans le certificat de propriété et dans les documents cadastraux (essentiellement le plan cadastral et le tableau de contenance).

En effet, le Cadastre Marocain est un cadastre numérique qui se base sur la détermination des coordonnées des bornes (X, Y). La surface cadastrale est calculée numériquement à partir de ces coordonnées puis l'on procède à l'introduction d'une correction due au système de projection Lambert (conique, conforme) afin d'obtenir une surface horizontale.

En matière d'origine de propriété, les documents cadastraux et juridiques sont inattaquables, définitifs et imprescriptibles. Seule la surface cadastrale est opposable aux tiers (la jurisprudence marocaine a été constante à ce sujet).

Pour les biens non immatriculés, le recours à un ingénieur géomètre-topographe est nécessaire pour déterminer la surface.

Cas d'une partie privative dans le cadre de copropriété des immeubles bâtis

Les parties privatives d'un immeuble en copropriété sont en principe les parties dont un copropriétaire possède l'usage et la propriété exclusives. Au contraire des parties communes, qui appartiennent à la copropriété.

Les quatre premiers articles de la loi 18-00 relative à la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi 106-12, stipulent que :

Article 1:

« Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements ou étages ou locaux et dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Elles sont applicables également aux ensembles immobiliers bâtis constitués d'immeubles, villas ou locaux, contigus ou séparés, répartis en parties privatives et parties communes appartenant dans l'indivision à l'ensemble des copropriétaires.

Les présentes dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation ou non immatriculés. »

Article 2:

« Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Sont également considérés comme parties privatives le sol sur lequel est édifié le bâtiment et les jardins qui lui sont annexés le cas échéant, réservé aux villas ou aux locaux. Disposant d'un titre foncier unique lorsqu'un ensemble de villas ou de locaux est soumis à la présente

loi. »

Article 3 :

« Sont considérées comme parties communes des immeubles, les parties bâties ou non bâties destinées à l'usage et à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux. »

Article 4 :

« Sont réputées parties communes :

- le sol sous réserve de l'alinéa 2 de l'article 2 ci-dessus ;
- les gros œuvres de l'immeuble, les fondations et les murs porteurs ;
- les caves quelle que soit leur profondeur si elles sont destinées à l'usage commun ;
- la façade de l'immeuble ;
- les toits destinés à l'usage commun ;
- les escaliers, les passages et les corridors destinés à l'usage commun ;
- les entrées, les sous-sols et les ascenseurs destinés à l'usage commun ;
- les murs et cloisons séparant deux parties privatives ;
- les équipements communs, y compris les parties y afférentes qui traversent les parties privatives ;
- les coffres, les têtes de cheminée et les bouches d'aération destinés à l'usage commun ;
- les lieux destinés au dépôt des ordures ménagères.

Sont considérées également comme parties communes, sauf stipulation dans les titres de propriété ou en cas de contradiction entre ces titres :

- les cours et les jardins ;
- les locaux destinés à l'usage commun ;
- et, d'une manière générale, toute partie considérée comme telle ou que la nature de l'immeuble exige qu'elle soit destinée à l'usage commun. »

Article 4bis :

« Les murs et les cloisons, non porteurs de bâtiment, séparant deux fractions divisées ou plus, sont considérés comme parties communes entre lesdites fractions uniquement. »

2.2 Surface hors œuvre brute

La surface hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est à dire au niveau extérieur des murs périphériques.

La SHOB prend en compte l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, les seuils extérieurs des portes, etc.

2.3 Surface hors œuvre nette

La surface hors œuvre nette (SHON) correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction après déduction :

- des emprises des vides : cages d'escaliers, gaines d'aération, cages d'ascenseurs, etc. ;
- des toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée ;
- des planchers hors œuvres aménagés en vue du stationnement ;
- des surfaces affectées à l'usage de locaux techniques.

2.4 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols définit la densité de construction autorisée à l'intérieur d'une même zone d'un plan d'aménagement. C'est le rapport entre la surface totale susceptible d'être construite à la surface du lot de terrain.

Ce coefficient est fixé en fonction des zones pour favoriser tel ou tel type de construction, en fonction de sa nature.

2.5 Coefficient d'utilisation du sol

Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport entre l'emprise du bâtiment au rez-de-chaussée et la surface du lot de terrain.

2.6 Surface utile brute - S.U.B. (*Lettable area*)

La Surface Utile Brute est égale à la Surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs...) et des circulations verticales.

C'est la surface généralement utilisée en évaluation pour les bureaux.

2.7 Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

2.8 Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Sont exclus également de cette surface : les combles

non aménagés, sous-sols, caves, garages, terrasses, balcons, loggias, vérandas, locaux communs et dépendances.

2.9 Surface G.L.A. (*Gross leasing area* ou *Gross lease area*)

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

Chapitre 3 : Typologie des loyers

Le présent chapitre ne traite que des notions couramment utilisées dans les évaluations immobilières. A titre d'exemple, la notion de cash-flow financier ou de flux financier de trésorerie annuel est une base d'analyse et non une base d'évaluation.

Pour information, il s'entend comme le flux annuel constitué par la différence entre l'ensemble des recettes générées par un immeuble (loyers, location d'emplacements publicitaires, produits financiers des dépôts de garantie) et l'ensemble des dépenses, y compris les impôts sur le revenu, les éventuels remboursements d'emprunts, intérêts d'emprunt ou frais financiers.

Le cash-flow financier correspond donc au loyer triple net défini plus bas, duquel on soustrait en outre des catégories de dépenses qui intègrent la personnalité du propriétaire (régime d'impôt sur le revenu, financement en fonds propres ou avec des emprunts de quotité et de conditions variables, amortissements).

3.1 Loyer brut

Il s'agit du loyer annuel brut ou « loyer en principal » versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation.

Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

3.2 Loyer net

Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, habituellement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe sur les services communaux, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble.

La notion de « revenu net » peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves.

Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

3.3 Loyer triple net ou cash-flow immobilier

Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supportés par le propriétaire, intrinsèques de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

A titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, l'on peut citer parmi les éléments à

déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe sur les services communaux et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) mais aussi les grosses réparations.

C'est ce revenu triple net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs immobiliers (cash-flow immobilier).

Chapitre 4 : Taux de capitalisation, de rendement et paramètres DCF

4.1 Objet et terminologie

Le présent chapitre précise, d'une part, les taux employés dans les méthodes par le revenu – taux de capitalisation et taux de rendement – et, d'autre part, les paramètres techniques utilisés dans les modèles d'actualisation de flux (taux d'actualisation, TRI, VAN). Les premiers sont des instruments d'évaluation tirés de l'observation du marché des investissements immobiliers ; les seconds appartiennent au spectre DCF et servent à convertir des flux futurs en valeur actuelle et à apprécier la performance d'un projet.

4.2 Taux de capitalisation et taux de rendement (méthodes par le revenu)

4.2.1 Définitions

Le taux de capitalisation rapporte un revenu (brut ou net) à une valeur hors droits et s'emploie pour dériver une valeur vénale à partir d'un revenu représentatif. Le taux de rendement rapporte le même revenu au coût total d'acquisition pour l'investisseur (prix, droits et frais). Ces deux taux décrivent une même réalité économique sous deux bases de valeur différentes : hors droits pour la capitalisation, acte en mains pour le rendement.

4.2.2 Variantes usuelles et assiettes

Chaque taux peut être mobilisé sur une assiette théorique (valeur locative de marché) ou effective (loyers perçus aux conditions de bail existantes). On parle de taux « brut » lorsque l'assiette retient le revenu avant charges non récupérables et de taux « net » lorsqu'elle retient un revenu net durable après déduction des charges supportées par le propriétaire. Pour les immeubles partiellement vacants, l'assiette peut intégrer, à côté des loyers effectivement perçus, la valeur locative de marché des surfaces vacantes, sous réserve d'un traitement explicite des délais et incitations de relocation.

4.2.3 Revenu net durable

Le revenu net durable vise à représenter, de manière prudente et reproductible, le revenu attribuable au propriétaire après prise en compte des réalités d'exploitation. Il part du revenu locatif annuel, auquel on ajoute, le cas échéant, la valeur locative de marché des surfaces vacantes pondérée par les délais et avantages de relocation, puis dont on retranche les charges non récupérables incomptant au propriétaire (entretien non refacturable, quote-part non récupérable, taxe foncière, assurances, frais de gestion). Des ajustements spécifiques peuvent être motivés lorsque des pratiques locales ou la nature du bien le justifient. La vacance dite temporaire relève du processus normal de commercialisation locative ; la vacance structurelle se traduit par un taux de vacance incompressible intégré à l'assiette.

4.2.4 Détermination par le marché

La détermination d'un taux de capitalisation ou de rendement procède de l'observation de transactions comparables et des rendements admis par les investisseurs pour des actifs de nature, localisation, qualité et profil locatif comparables. L'analyste veille à l'homogénéité des assiettes et des bases de valeur et conserve les éléments permettant de reproduire la chaîne de raisonnement.

4.3 Paramètres DCF : taux d'actualisation, TRI, VAN

4.3.1 Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est le paramètre qui permet de convertir en valeur actuelle des flux futurs (loyers nets, vacance, CAPEX, valeur de revente, etc.). Il ne s'agit ni d'un taux de capitalisation ni d'un taux de rendement. Sa détermination procède d'une approche par construction (par exemple en partant d'un taux sans risque de maturité comparable à l'horizon d'analyse, puis en ajoutant une prime immobilière et une prime spécifique liée au bien) et/ou d'un ancrage de marché, en recherchant la cohérence avec les rendements nets observés pour des actifs comparables, compte tenu des perspectives de croissance des loyers et du taux de sortie envisagé.

4.3.2 TRI (Taux de Rendement Interne)

Le TRI est le taux d'actualisation qui rend la valeur actualisée nette nulle. Il constitue ainsi le seuil de rentabilité interne : au TRI, la somme des flux actualisés (y compris l'investissement initial, avec son signe) s'équilibre exactement. Indicateur de performance et d'aide à la décision, il est distinct du taux d'actualisation retenu pour la valorisation et ne se substitue ni au taux de capitalisation ni au taux de rendement des méthodes par le revenu. Le TRI est sensible au calendrier des flux et à l'effet de levier ; lorsqu'il est communiqué, l'horizon d'analyse et le traitement du financement doivent être précisés.

4.3.3 VAN (Valeur Actualisée Nette)

La VAN correspond à la somme actualisée des flux futurs diminuée de l'investissement initial. Elle exprime la valeur créée (ou détruite) au taux d'actualisation retenu et permet de comparer des projets ou des scénarios. Sa pertinence dépend de la qualité des hypothèses sur les flux et du niveau de taux adopté ; elle ne constitue pas un taux d'évaluation, mais le résultat d'un modèle d'actualisation.

Chapitre 5 : Méthodes d'évaluation

5.1 Cadre général : approches, méthodes, modèles

5.1.1 Les approches (cadre conceptuel)

L'évaluation immobilière s'inscrit dans un cadre conceptuel fondé sur trois approches principales : le marché, le revenu et le coût. Chacune correspond à une logique économique distincte, tout en étant complémentaire des deux autres. Le choix de l'approche relève du jugement professionnel de l'évaluateur, qui doit tenir compte de la finalité de valeur, de la nature de l'actif et de la qualité des informations disponibles (IVS 105 ; VPS 5 – Redbook de la RICS).

Approche par le marché

Cette approche repose sur le principe de la preuve directe. La valeur est déduite des transactions réellement observées sur des biens présentant des caractéristiques comparables à celles du bien expertisé. L'évaluateur analyse de manière critique les références disponibles, apprécie leur pertinence, procède aux ajustements nécessaires (localisation, état, conditions juridiques et économiques, date de transaction). Cette approche traduit le comportement des acteurs économiques à la date de valeur et constitue la base la plus tangible d'appréciation du marché lorsque les transactions sont nombreuses, fiables et documentées. Elle trouve toutefois ses limites sur les marchés peu transparents ou pour les biens atypiques, où les comparables sont rares ou difficilement exploitables.

Approche par le revenu

Elle exprime la valeur comme la traduction actuelle d'un revenu net futur que l'actif est en mesure de générer dans des conditions de marché normales. Elle s'applique notamment aux immeubles de placement ou aux actifs productifs de revenus (bureaux, commerces, hôtels, actifs logistiques).

Selon la stabilité ou la variabilité des flux, cette approche peut être mise en œuvre soit par capitalisation d'un revenu stabilisé à l'aide d'un taux représentatif du marché, soit par actualisation (DCF) de flux futurs intégrant les loyers, charges, investissements, périodes de vacance, indexations et valeur terminale. Elle permet d'intégrer la dimension temporelle, le risque et l'évolution des flux économiques, mais exige des hypothèses précises et documentées. En pratique, cette approche s'applique également, sous certaines adaptations, à des biens d'exploitation lorsque la valeur dépend à la fois de l'immobilier et de l'activité (par exemple via une méthode « murs et fonds »).

Approche par le coût

Le raisonnement repose ici sur le principe de substitution : un acquéreur rationnel ne paierait pas plus qu'il n'en coûterait pour acquérir le terrain et reconstruire un bien équivalent. Elle consiste donc à additionner la valeur du terrain et le coût de reconstitution du bâti, puis à retrancher les dépréciations physiques, fonctionnelles et économiques. Cette approche permet d'estimer une valeur technique ou patrimoniale en poursuite d'usage, notamment pour des biens spécifiques ou peu échangés (unités industrielles, équipements publics,

infrastructures). Elle requiert des données fiables sur les coûts de construction et une appréciation argumentée des dépréciations, et peut, dans certains cas, être combinée à l'approche par le marché pour valoriser le terrain, ou servir de référence de recouplement lorsque les données de marché ou de revenus sont insuffisantes.

5.1.2 Les méthodes (procédures au sein d'une approche)

À l'intérieur de ces cadres, l'évaluateur met en œuvre des méthodes : ce sont des procédures concrètes d'estimation propres à chaque approche.

À titre d'exemples : la comparaison relève de l'approche par le marché ; la capitalisation et le DCF locatif relèvent de l'approche par le revenu.

L'évaluateur choisit, justifie et applique la/les méthode(s) adaptées à l'actif, à la finalité et au contexte – sans méthode « obligatoire » a priori, sauf disposition imposée (VPS 3 – Redbook de la RICS).

5.1.3 Les modèles (implémentations quantitatives)

Une méthode se décline ensuite en modèle, c'est-à-dire son implémentation chiffrée (par exemple un tableau DCF paramétré ou un modèle propriétaire). Plus le modèle est complexe, plus la traçabilité des hypothèses, la clarté des entrées/sorties et les contrôles attendus sont élevés (IVS 105 ; VPS 5 – Redbook de la RICS).

5.1.4 Combiner plusieurs approches au sein d'une même méthode

Selon la nature des actifs ou des projets, une même méthode peut mobiliser plusieurs approches. L'évaluateur explicite alors le rôle joué par chacune et la chaîne de preuves correspondante (VPS 5 – Redbook de la RICS).

À titre d'exemples : le coût de remplacement relève de l'approche par le marché et de l'approche par le coût ; les méthodes résiduelles statique ou dynamique relèvent des approches par le revenu mais aussi de l'approche par le coût.

5.2 Principales méthodes d'évaluation

5.2.1 Méthodes par comparaison

La méthode par comparaison, également appelée méthode par le marché ou par comparaison directe, consiste à déterminer la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à partir des références de transactions effectivement observées sur le marché pour des biens présentant des caractéristiques physiques, juridiques et économiques comparables à celles du bien expertisé.

Principes généraux

Cette méthode repose sur le principe économique de substitution, selon lequel un acquéreur rationnel ne paierait pas pour un bien un prix supérieur à celui d'un bien équivalent disponible sur le marché.

La valeur est donc déduite de l'analyse critique des ventes récentes de biens similaires,

éventuellement complétée par l'observation des offres et demandes exposées sur le marché lorsque les transactions sont peu nombreuses.

En reposant sur la VPS 3 du Red Book de la RICS et le standard RICS "Comparable Evidence in Real Estate Valuation" (2019, réédité 2023), les comparables retenus doivent, autant que possible, répondre aux critères suivants :

- être issues de transactions réalisées dans des conditions normales de marché (arm's length) ;
- être récents, c'est-à-dire représentatifs du marché à la date de valeur ;
- être vérifiables et documentés ;
- être cohérents avec les pratiques locales ;
- provenir d'un marché actif et transparent.

L'évaluateur doit analyser, hiérarchiser et pondérer ces données selon leur degré de fiabilité, en distinguant :

- les comparables directs et contemporains (catégorie A) ;
- les données de marché ou indices agrégés (catégorie B) ;
- les informations contextuelles ou indirectes (catégorie C), conformément à la hiérarchie des preuves RICS.

Ajustement des comparables

Les biens retenus comme comparables ne correspondent que rarement de manière exacte au bien expertisé. Il convient dès lors d'opérer des ajustements qualitatifs et quantitatifs pour tenir compte des différences observées, notamment en matière de :

- localisation, situation et environnement immédiat ;
- état, qualité ou niveau d'équipement ;
- surface ou unité de mesure pertinente ;
- conditions juridiques, économiques et financières de la transaction ;
- caractéristiques d'occupation, durée ou nature du bail, niveau de charges, etc.

Ces ajustements visent à rapprocher les caractéristiques des comparables de celles du bien évalué, afin d'obtenir une appréciation cohérente et homogène du marché.

Lorsque certaines références sont anciennes ou ne reflètent qu'imparfaitement les conditions actuelles du marché, elles peuvent être retenues à titre indicatif, mais ne doivent pas faire l'objet d'une actualisation chiffrée ni d'une indexation.

L'évaluateur doit alors en apprécier la pertinence avec prudence, en exposant dans son rapport les limites d'interprétation liées à leur date, à leur contexte ou à leur fiabilité, conformément au VPS 3 – Méthodes et techniques d'évaluation, et au VPS 5 – Modèles d'évaluation.

Limites et cas d'inapplicabilité

Le recours à la méthode par comparaison peut s'avérer malaisé ou inadapté dans les cas suivants :

- absence de transactions récentes sur le marché concerné ;

- caractère atypique ou unique du bien expertisé ;
- marché peu transparent ou à données fragmentaires ;
- actifs spécialisés ou non fréquemment échangés.

Dans ces situations, l'évaluateur doit motiver explicitement les raisons pour lesquelles la méthode n'est pas applicable ou peu fiable, et préciser les autres approches retenues (coût, revenu, DCF, etc.), conformément aux VPS 3 (Méthodes et techniques d'évaluation) et VPS 5 (Modèles d'évaluation) - Redbook de la RICS.

5.2.2 Méthodes par capitalisation des revenus

L'approche par capitalisation repose sur la conversion d'un revenu représentatif en une valeur de marché au moyen d'un taux de rendement approprié. Elle part du principe que la valeur d'un bien immobilier dépend de sa capacité à générer un revenu durable et sécurisé.

Cette méthode est adaptée aux biens de placement stabilisés, disposant de références de marché fiables (transactions comparables, taux observés, loyers de marché cohérents).

Le revenu capitalisé peut être un loyer effectif (revenu actuel) ou un loyer théorique (loyer de marché ou valeur locative). L'assiette de revenu doit être cohérente avec le taux retenu : en général, un loyer net ou triple net, excluant les charges locatives non récupérables.

Trois grands modèles de capitalisation sont utilisés :

- Capitalisation directe (ou perpétuelle) : le revenu net est converti en valeur au moyen d'un taux de rendement (« rendement tous risques ») qui intègre les anticipations du marché en matière de risque, de croissance des revenus et d'évolution des valeurs.
 $Valeur = Revenu \ net / Taux \ de \ rendement$.
- Modèle « Term & Reversion » : utilisé lorsque le loyer actuel est inférieur au loyer de marché (bien sous-loué). La valeur se compose de la capitalisation du loyer actuel jusqu'à l'échéance du bail, puis du revenu de marché à partir de la réversion.
- Modèle en couches(Hard Core & Top Slice) : appliqué lorsque le loyer actuel est supérieur au loyer de marché (bien surloué). Le revenu est décomposé en deux couches, chacune capitalisée à un taux distinct selon son niveau de risque.

Dans les modèles de capitalisation, la croissance future est intégrée implicitement dans le taux. Il convient donc d'éviter d'ajouter une croissance explicite dans les flux, afin d'éviter tout double comptage.

Cette méthode, dite « implicite », suppose un marché actif et liquide et s'applique principalement aux actifs générant un revenu stable et prévisible.

5.2.3 Méthode d'actualisation des flux futurs (DCF)

La méthode d'actualisation des flux futurs (Discounted Cash-Flow) consiste à estimer la valeur vénale d'un bien à partir de la valeur actuelle de l'ensemble des flux monétaires futurs qu'il générera : loyers, charges, dépenses d'exploitation, travaux, et valeur de revente en fin de période.

Elle repose sur un modèle explicite, dans lequel la croissance, les indexations, les périodes de vacance et les CAPEX sont projetés année par année, sur un horizon défini, généralement compris entre 5 et 10 ans, suffisant pour couvrir au moins un cycle locatif ou un cycle de

marché complet.

La valeur vénale est égale à la somme :

- des flux nets d'exploitation actualisés (revenus – charges – travaux – vacance) ;
- et de la valeur de sortie (valeur de revente probable en fin de période), également actualisée.

Le taux d'actualisation reflète le rendement exigé par les investisseurs compte tenu :

- du risque temporel (valeur temps de l'argent, inflation) ;
- du risque locatif (qualité et solvabilité des locataires, vacance) ;
- du risque immobilier (état du bien, emplacement, obsolescence) ;
- du risque de liquidité et du contexte économique.

Les hypothèses retenues doivent être dérivées du marché lorsqu'il s'agit d'une valeur vénale, ou spécifiques à un investisseur dans le cas d'une valeur d'investissement. Le modèle DCF ne doit pas inclure les impôts sur les sociétés, les intérêts ou le service de la dette, afin de rester cohérent avec la notion de flux immobiliers bruts.

La croissance étant explicitement intégrée dans les flux projetés, le taux d'actualisation ne doit pas intégrer à nouveau cette croissance. Il s'agit ici d'une approche explicite, adaptée aux biens complexes ou à revenus évolutifs, lorsque la stabilité du revenu ne permet pas d'utiliser une simple capitalisation.

5.2.4 Méthode par le coût de remplacement

Principe général

L'approche par le coût de remplacement consiste à déterminer la valeur d'un bien immobilier en reconstituant sa valeur économique, à partir de la somme de la valeur du terrain et de celle des constructions, sous déduction des abattements appropriés (encombrement, vétusté, obsolescence, adaptation au marché).

Elle repose sur le principe qu'un acquéreur rationnel ne paierait pas pour un bien existant un montant supérieur au coût nécessaire pour acquérir le terrain et édifier un bien équivalent.

Modalités d'application

Selon la nature du bien et la disponibilité des données de marché, la méthode peut être appliquée selon deux modalités complémentaires :

Variante 1 - Méthode par "sol et construction" (approche comparative du coût)

La valeur du terrain est estimée par comparaison avec des terrains nus et libres, puis corrigée d'un abattement pour encombrement.

La valeur des constructions est obtenue par différence entre le prix global observé et la valeur du terrain bâti, ou directement par comparaison avec des valeurs unitaires de marché (MAD/m² SHON, utile, etc.).

Cette modalité, de nature comparative, s'applique principalement aux immeubles courants ou standardisés pour lesquels le marché fournit des références suffisantes.

Variante 2 – Méthode du “coût de reconstitution”(au sens strict du coût de remplacement)

La valeur du terrain est déterminée par comparaison, tandis que celle des constructions résulte de l'évaluation de leur coût de reconstruction à neuf, diminué des abattements pour vétusté, obsolescence ou inadéquation au marché.

Cette modalité, de nature technique et économique, est généralement utilisée pour des biens spécifiques ou exceptionnels, notamment les unités de production lourdes, bâtiments industriels, équipements publics ou ouvrages techniques, c'est-à-dire dans les cas où la méthode par comparaison ou par le revenu se révèle difficile à appliquer.

Formes de coût de remplacement

Lorsque la variante “coût de reconstitution” est retenue, trois formes de coût peuvent être distinguées :

Coût de remplacement à l'identique

Correspond à la valeur vénale du terrain augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations dans leur état initial, incluant les frais accessoires et la TVA non récupérable. Cette forme est peu utilisée en valeur vénale ; elle est principalement réservée aux valeurs d'assurance des bâtiments anciens.

Coût de remplacement à l'équivalent

Correspond à la valeur vénale du terrain augmentée du coût de reconstitution de bâtiments équivalents, c'est-à-dire construits selon les normes, surfaces, matériaux et équipements actuels, tout en assurant les mêmes fonctionnalités que le bien existant. C'est la forme la plus couramment utilisée en poursuite d'usage.

Coût fondé sur la valeur du bien existant

Correspond à la valeur vénale du bien pris dans son ensemble, augmentée des frais et droits d'acquisition ainsi que des éventuels travaux d'adaptation nécessaires à un usage spécifique. Cette forme est adaptée aux immeubles courants ou standardisés, lorsque des équivalents sont disponibles sur le marché.

Champ d'utilisation

L'approche par le coût de remplacement, dans ses deux modalités et selon la forme de coût retenue, est utilisée :

- à titre principal, pour les biens techniques, industriels, publics ou atypiques ;
- à titre de recouplement, pour confronter les résultats obtenus par les approches par le revenu ou par comparaison.

5.2.5 Méthodes résiduelles – Bilan promoteur ou bilan lotisseur (statique et dynamique)

Les méthodes résiduelles, également appelées bilan promoteur ou bilan lotisseur, visent à déterminer la valeur foncière résiduelle d'un terrain ou d'un bien à redévelopper à partir du résultat attendu d'une opération de promotion immobilière ou de lotissement.

Elles s'appuient sur le principe économique de récupération foncière, selon lequel la valeur

du sol correspond au solde disponible une fois déduits du produit final l'ensemble des coûts et marges nécessaires à la réalisation du projet.

Ces méthodes s'appliquent aussi bien aux terrains à bâtir situés en milieu urbanisé qu'aux immeubles bâties destinés à une restructuration lourde, une reconstruction ou une transformation.

Le terme de bilan promoteur est généralement employé lorsqu'il s'agit d'une opération unique menée sur un immeuble ou un ensemble bâti, tandis que celui de bilan lotisseur désigne les opérations portant sur des ensembles fonciers divisés et revendus par lots à des constructeurs ou à des utilisateurs finaux.

Méthode résiduelle statique (bilan promoteur ou lotisseur « instantané »)

La version dite statique consiste à établir, à la date de l'évaluation, un bilan simplifié de l'opération projetée.

On part de la valeur de sortie du programme achevé – c'est-à-dire le prix de vente ou la valeur de marché des produits finis – pour en déduire l'ensemble des coûts et frais nécessaires à la réalisation : coûts de construction, honoraires, taxes, frais financiers et marge du promoteur ou du lotisseur. Le solde obtenu correspond à la valeur foncière résiduelle du bien à la date de valeur.

La méthode statique est adaptée aux opérations simples et de courte durée, où les flux sont homogènes et les délais maîtrisés.

Méthode résiduelle dynamique (bilan promoteur ou lotisseur « DCF »)

La version dite dynamique repose sur le même principe mais introduit la dimension temporelle de l'opération.

Les flux de recettes et de dépenses sont phasés dans le temps selon le calendrier du projet (études, travaux, ventes, encaissements, financement, taxes, marge) et actualisés à la date d'évaluation à l'aide d'un taux d'actualisation reflétant le risque global de l'opération et les conditions de marché.

Cette approche, de type Discounted Cash Flow (DCF), permet de représenter plus fidèlement la réalité économique des projets complexes, intégrant les délais administratifs, les phases de commercialisation, les intérêts intercalaires et les encaissements différés.

5.2.6 Méthodes des ratios professionnels

Ces méthodes s'appliquent aux actifs dont la valeur immobilière dépend étroitement de l'exploitation, tels que les hôtels, cliniques, cinémas, établissements de loisirs ou certaines surfaces commerciales. Elles visent à isoler la part immobilière d'un résultat d'activité normalisé, correspondant à la performance d'un opérateur raisonnablement efficient en conditions usuelles. Cette analyse permet de déterminer, en priorité, une valeur locative de marché à partir d'un taux d'effort représentatif du secteur concerné.

Lorsque l'immobilier est indissociable de l'activité exploitée, la méthode peut également conduire à l'estimation d'une valeur vénale par actualisation des flux d'exploitation (modèle DCF "murs et fonds"). Cette approche, dite Profits Method, met en œuvre l'approche par le revenu, en s'appuyant

sur des repères issus du marché pour caler les paramètres d'analyse, conformément aux principes de la VPGA 4 - Redbook de la RICS.

En version statique, la valeur locative est obtenue par application d'un taux d'effort au chiffre d'affaires ou à la marge d'exploitation, après retrait des éléments atypiques ou saisonniers et prise en compte des redevances de management ou de franchise.

En version dynamique (DCF), les flux d'exploitation sont projetés et actualisés sur la durée de détention. L'évaluateur tient compte de la ventilation du chiffre d'affaires par segment d'activité, des charges, des redevances, des investissements de renouvellement, des éventuels impôts et de la valeur de sortie, afin de déterminer la valeur économique de l'actif.

Dans tous les cas, l'évaluateur doit distinguer clairement la composante immobilière (bâtiment et terrain, objet du droit de propriété ou d'un autre droit réel) de la composante incorporelle liée à l'exploitation (fonds de commerce, goodwill, marque, licence), et documenter les hypothèses et taux utilisés(taux d'effort, de capitalisation ou d'actualisation), conformément aux VPS 3 et VPGA 4 du Red Book de la RICS.

La méthode requiert une transparence accrue sur les sources d'information (comptes d'exploitation, données sectorielles, comparaisons de marché)et une normalisation prudente des performances, afin d'éviter toute surévaluation liée à des résultats exceptionnels ou non pérennes.

Les conclusions doivent être recoupées chaque fois que possible par des analyses comparatives ou, à défaut, par une référence à l'approche par le coût. L'évaluateur expose clairement les limites de fiabilité liées à la qualité des données, à la cyclicité du secteur ou à la dépendance à l'opérateur, et veille à aligner la conclusion sur la finalité de l'évaluation (valeur locative ou valeur vénale) ainsi que sur le périmètre considéré (immobilier seul ou couple "murs et exploitation"), conformément au VPS 5 - Redbook de la RICS.

TITRE III : MISSIONS ET DILIGENCES

Chapitre 1 : Les missions réalisées par les experts en évaluation immobilière.....	52
1.1 Missions d'expertise.....	53
1.2 Autres missions connexes ou complémentaires	55
Chapitre 2 : La réalisation des missions d'expertise.....	58
2.1 Formalisation de la mission.....	58
2.2 Déroulement de la mission	61
Chapitre 3 : Les documents d'expertise.....	63
3.1 Principes d'établissement	63
3.2 Le contenu des rapports.....	63
3.3 Cas particulier des immeubles situés à l'étranger	67

Chapitre 1 : Les missions réalisées par les experts en évaluation immobilière

Neuf catégories de missions ont été identifiées, chacune d'elles supposant de la part de l'Expert un certain nombre de diligences et, par voie de conséquence, de la part de son donneur d'ordre, la définition d'un cadre de mission bien précis et la production d'un certain nombre d'informations ou de documents nécessaires à l'expertise.

Les catégories sont les suivantes :

- missions d'expertise :
 - expertise en évaluation immobilière (celle-ci peut donner lieu à un rapport détaillé, à un rapport synthétique ou à un certificat d'expertise) ;
 - actualisation d'une expertise antérieure ;
 - examen critique d'une évaluation réalisée par un tiers (notamment dans le cadre des missions réglementées OPCI) ;
 - expertises conjointes avec rapport commun ;
- autres missions connexes, complémentaires et distinctes de l'évaluation immobilière :
 - audit immobilier « due diligence » ;
 - études diverses ;
 - rapport de synthèse regroupant et consolidant plusieurs évaluations d'actifs immobiliers (utilisé notamment dans le cadre des OPCI ou de portefeuilles d'actifs) ;
 - évaluation de fonds de commerce et d'entrepôts ou de parts de société ;
 - avis sur dossier.

Certains termes ont été volontairement écartés : en particulier, celui d'avis de valeur. L'avis de valeur consiste en une estimation fournie par un professionnel de l'immobilier qui n'agit pas dans le cadre strict des différentes missions d'expertise évoquées dans le présent chapitre. L'avis de valeur constitue une évaluation approximative, obtenue sur la base de diligences limitées. Le professionnel produisant un avis de valeur précisera par écrit, au moment de définir sa prestation et dans son rendu, que la réalisation de l'ensemble des diligences aurait pu le conduire à un résultat sensiblement différent de celui obtenu dans son avis de valeur.

Quelles que soient les catégories d'intervention, le rapport fourni par l'Expert doit répondre à un double objectif de précision et de transparence :

- un souci de précision, en particulier par rapport aux questions posées à l'Expert, aux hypothèses de travail qui lui ont été définies, aux choix des méthodes d'évaluation retenues et à l'expression des conclusions ;
- un souci de transparence quant à la quantité, au contenu et à la qualité des informations qui ont été mises à sa disposition ou qu'il a recueillies pour effectuer les travaux d'expertise.

En règle générale, c'est la liberté contractuelle qui prévaut entre l'Expert et son donneur d'ordre. Le volume et le détail des diligences sont définis conjointement avec le donneur d'ordre préalablement au démarrage de la mission, en fonction du type de bien, des délais

et de la rémunération accordés à l'Expert. Il est cependant souhaitable d'éclairer le donneur d'ordre ou les lecteurs potentiels d'un rapport d'expertise sur :

- l'étendue et les limites des diligences réalisées par l'Expert ;
- le type d'intervention réalisé (différentes catégories de missions) ;
- la finalité exacte de l'intervention et les hypothèses de travail retenues ;
- l'absence de conflits d'intérêts dans la réalisation de l'évaluation.

Le donneur d'ordre doit être informé des catégories de mission existantes définies par la Charte, et des services et prestations qu'il est en droit d'attendre ainsi que des limites de chaque catégorie de mission.

1.1 Missions d'expertise

1.1.1 Expertise en évaluation immobilière

L'expertise en évaluation immobilière, qu'elle soit unique ou récurrente, peut être exprimée dans trois formats :

- rapport d'expertise détaillé ;
- rapport d'expertise synthétique ;
- certificat d'expertise.

Mis à part le rapport d'audit immobilier (la mission d'audit impliquant une étude approfondie), le rapport d'expertise détaillé est le document le plus complet au sein de la gamme des prestations identifiées.

Le terme expertise implique la visite des biens et la réalisation des diligences nécessaires à l'estimation de leur valeur.

Les diligences que l'Expert doit effectuer dans l'accomplissement d'une mission donnent lieu à l'établissement d'un rapport d'expertise. Ces investigations varient en fonction du type d'immeuble ou du type de droit immobilier évalué.

L'Expert peut convenir avec son donneur d'ordre de ne pas réaliser certaines diligences normalement requises pour estimer un bien. Dans ce cas, il précisera clairement dans son contrat d'expertise et dans son rapport la liste des diligences non réalisées ainsi que leur impact potentiel sur la valeur.

L'Expert devra apprécier si, compte tenu des diligences non réalisées et de l'incertitude qui peut en découler sur la valeur, son rapport constitue toujours un rapport d'expertise ou s'il doit être requalifié en avis de valeur.

Rapport d'expertise détaillé

Le rapport d'expertise détaillé implique la visite de l'immeuble par un Expert. Cependant, pour des patrimoines très importants, composés d'ensembles assez homogènes, une visite exhaustive et complète n'est pas toujours possible ; l'Expert pourra alors déterminer l'échantillon visité en accord avec son Client et indiquer clairement dans son rapport l'étendue de l'échantillon et les réserves qui peuvent en découler sur les valeurs estimées.

Le rapport comprendra un descriptif de la mission, les clauses de non publication et

d'utilisation, la situation géographique, la description du bien, l'appréciation qualitative, l'évaluation, les conclusions et les annexes, une étude de marché et des références de transaction

Rapport d'expertise synthétique

Les prestations et diligences effectuées par l'Expert sont identiques à celles mentionnées au paragraphe ci-dessus. C'est seulement la présentation des conclusions qui change, celles-ci étant exprimées de façon synthétique et plus succincte.

Le rapport d'expertise synthétique implique la visite de l'immeuble par un Expert, dans les mêmes conditions qu'au paragraphe ci-dessus.

Certificat d'expertise

Le certificat d'expertise est une forme de rapport d'expertise généralement appliquée pour des évaluations répétitives ou portant sur de nombreux immeubles présentant des caractéristiques équivalentes. Il se caractérise par une présentation synoptique et standardisée de l'expertise immobilière.

Les prestations et diligences effectuées par l'Expert sont identiques à celles mentionnées au paragraphe ci-dessus. Comme pour le rapport synthétique, c'est la présentation des conclusions qui change, celles-ci étant exprimées de façon très allégée et standardisée. La présentation étant très succincte, elle ne permet pas forcément au lecteur de comprendre l'ensemble des facteurs ayant conduit aux conclusions.

L'Expert rappellera à son donneur d'ordre que le certificat d'expertise, du fait de sa rédaction très succincte, ne donne qu'une vision partielle du bien évalué et que seule une expertise détaillée permettra d'avoir une vision complète et parfaitement compréhensible du bien.

1.1.2. Actualisation d'une expertise antérieure

Certains immeubles font l'objet d'évaluations successives et rapprochées, tels que les immeubles, propriétés d'organismes d'assurances, qui doivent être évalués à intervalles réguliers.

Il est donc procédé à une actualisation d'expertise antérieure généralement appelée « actualisation » ou « certification ». L'Expert entreprendra un examen des modifications intervenues, avec ou sans revisite, en fonction de ce qui a été convenu dans le contrat d'expertise.

Si la revisite n'est pas prévue dans le contrat d'expertise et que l'immeuble a subi des modifications notables dans sa structure ou dans son environnement, l'Expert doit informer son Client que l'absence d'une nouvelle visite peut modifier de façon sensible la fiabilité du résultat de l'évaluation.

1.1.3. Contrôle de cohérence d'une expertise réalisée par un tiers

Contrôle de cohérence simplifié

Il peut être demandé à un Expert son avis sur un rapport d'expertise immobilière d'un confrère. Le travail demandé consiste à fournir une analyse sur la cohérence des diligences et des prestations par rapport aux standards professionnels, à la finalité de l'expertise et à

vérifier le choix et la régularité des méthodes d'évaluation utilisées.

Contrôle de cohérence approfondi

Dans cette définition, est inclus l'ensemble des travaux d'un contrôle de cohérence simplifié, auquel il convient de rajouter un contrôle sur la pertinence des valeurs et hypothèses de travail du confrère qui ont permis d'aboutir à ses conclusions chiffrées.

1.1.4 Expertises conjointes avec rapport commun

Dans ce cas, les experts en évaluation immobilière sont missionnés conjointement par le Client pour :

- soit effectuer chacun, en parallèle, une évaluation complète de l'ensemble de l'immeuble ou des immeubles, soit partager le patrimoine à évaluer. Ce travail conjoint aboutit à la rédaction d'un rapport commun co-signé. Ce mode opératoire, à titre d'exemple, est parfois retenu dans les opérations d'apport ;
- soit pour se partager les tâches essentielles à la réalisation de la mission d'expertise.

Les deux experts se concertent quant à la démarche, aux méthodologies et aux valeurs retenues pour aboutir à la rédaction d'un rapport commun. Ce rapport reprendra les points d'accord et les éventuelles divergences entre les deux experts mandatés.

1.2 Autres missions connexes ou complémentaires

1.2.1 Audit immobilier (*due diligence*)

Il s'agit d'une mission qui consiste en une vérification approfondie des données concernant un immeuble distincte de l'évaluation immobilière.

L'audit immobilier complet peut en effet comprendre les travaux suivants :

- vérification des titres de propriété et analyse des baux ou servitudes ;
- collecte, vérification et analyse des documents cadastraux officiels (mappes, plans et calculs de contenance) ;
- vérification de la situation d'urbanisme des biens, confirmée par un document engageant l'administration et opposable aux tiers (note de renseignement, autorisation de construire) ;
- estimation détaillée et chiffrée, par devis d'un professionnel, des travaux à entreprendre sur l'immeuble ;
- études techniques et diagnostics environnementaux.

L'Expert en évaluation immobilière (sauf spécification particulière) n'est pas en mesure techniquement d'effectuer lui-même un sondage des sols, des contrôles techniques concernant le degré de pollution ou de contamination de la propriété ou de son environnement immédiat.

Certains experts en évaluation immobilière effectuent des diagnostics techniques ou environnementaux, mais ceux-ci doivent être clairement dissociés de l'évaluation immobilière. Les professionnels qui réalisent de telles prestations doivent disposer d'une formation et d'une assurance RCP spécifiques.

Toutefois, les renseignements recueillis auprès du Client et des autorités administratives locales peuvent lui permettre, s'il apparaît des doutes ou des craintes à ce sujet, d'en informer son Client, de façon que celui-ci puisse requérir les enquêtes ou les études nécessaires auprès de sociétés spécialisées. On peut citer, de manière non exhaustive :

- examen des originaux de baux et avenants pour les immeubles loués ; s'il n'est pas effectué par l'Expert, il doit l'être par un juriste ;
- mesurage des surfaces bâties si les documents en possession du Client ou de ses conseils laissent planer un doute (plans n'étant plus à jour, plans incohérents, états de superficie n'ayant pas été dressés par un ingénieur géomètre-topographe ou un architecte, plans réduits).

Il est bien évident qu'un audit immobilier complet est une mission lourde. De ce fait, l'Expert ne peut la réaliser seul mais en collaboration avec d'autres techniciens et professionnels, en disposant d'un laps de temps suffisant. Dans un certain nombre de domaines, il devra faire appel à des prestataires de services de l'extérieur.

Dans certains cas, l'audit sera partiel, le donneur d'ordre convenant avec l'Expert ou d'autres intervenants du champ des diligences et des investigations à opérer.

En outre la production de documents administratifs (urbanisme, hypothèques) peut s'avérer longue. En règle générale, ce type de mission sur un immeuble entier ne peut être réalisé dans un délai inférieur à un mois et peut s'étaler sur une période de plusieurs mois.

L'expertise immobilière détaillée peut intervenir au terme d'un audit immobilier ; toutefois, une première expertise peut être faite préalablement à l'audit, puis complétée et corrigée une fois l'audit achevé (phénomène fréquent dans les procédures d'acquisition).

1.2.2 Études diverses

Il n'existe pas de terminologie arrêtée à ce jour de ces différents types d'études qui viennent souvent dans le prolongement d'une expertise. Sous ce vocable générique, sont regroupées des interventions qui ne peuvent pas être assimilées à des expertises, même si une évaluation ou une expertise en sont le point de départ ou l'aboutissement.

À titre d'exemples des plus courants et de façon non exhaustive, nous citons :

- les analyses prospectives : leur objet est d'analyser la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier dans le futur, ou de situer ce bien en fonction de l'évolution des marchés ;
- les études de mise en valeur ou d'aménagement : celles-ci consistent en général à partir de l'existant, à proposer ou suggérer des modifications tendant à faire évoluer la valeur d'un immeuble ;
- les études de faisabilité : il s'agit d'analyses visant à déterminer la conformité d'un projet immobilier aux contraintes juridiques, techniques et économiques.

Quel que soit le type d'étude entrepris, il apparaît souhaitable, lorsque l'Expert ne produit qu'un seul document, de bien distinguer l'expertise proprement dite des études afin d'éviter toute confusion.

1.2.3 Evaluation de fonds de commerce et d'entrepôts ou de parts de société

Ce type de mission requiert des compétences que certains Experts en évaluation présentent, tandis que d'autres n'en effectuent pas.

1.2.4 Avis sur dossier

Les avis sur dossier sous-entendent que l'immeuble n'a pas été visité.

Parfois, cet avis doit être donné dans un délai très court, sans avoir tous les éléments caractéristiques de l'immeuble. Cet avis devra donc préciser les éléments qui ont été fournis ou pas ; si ce dernier fait état d'hypothèses, elles devront être clairement exprimées.

Les conclusions seront le plus souvent résumées et succinctes.

Chapitre 2 : La réalisation des missions d'expertise

2.1 Formalisation de la mission

2.1.1 Le contrat d'expertise

Référentiel : L'Expert précisera le ou les référentiels suivis dans son évaluation (IVS, PS, VPS du Red Book de la RICS, EVS TEGoVA, US GAAP, ou la présente Charte). Il confirmera la conformité de l'évaluation à ce ou ces référentiels.

L'identité des parties

Le donneur d'ordre

Si le donneur d'ordre est une personne physique, il convient de préciser ses noms, prénoms, adresse et qualité.

Dans l'hypothèse d'une pluralité de personnes, celles-ci doivent désigner un représentant unique habilité à les représenter.

Si le donneur d'ordre est une personne morale, il convient de préciser, outre son identité complète, la personne physique qui la représente juridiquement dans le cadre de la mission.

L'Expert

Le contrat d'expertise fait état de l'identité complète de l'Expert, en précisant sa qualité et son adhésion à l'une des organisations professionnelles signataires de la présente charte, le cas échéant, ainsi que son numéro de police d'assurance en responsabilité professionnelle et la compagnie assurant la couverture du risque.

Lorsque l'Expert fait appel à un ou plusieurs collaborateurs pour réaliser sa mission d'expertise, ces derniers sont réputés opérer sous son entière responsabilité.

En cas de recours à des experts ou des techniciens « extérieurs », la responsabilité directe de ces derniers vis à vis du donneur d'ordre ne peut être engagée que si leur intervention est expressément stipulée dans le contrat d'expertise, un avenant ou un document annexe.

L'identification des biens et/ou droits à expertiser

Les biens et/ou droits faisant l'objet de la mission doivent être précisément identifiés, de préférence par retranscription de la désignation figurant dans les titres de propriété, par leurs références cadastrales et, en cas de biens dépendant d'un immeuble en copropriété, par les numéros de lots et les désignations de l'état descriptif de division.

En cas de pluralité de biens sur un même site, et notamment d'existence de lots annexes à un lot principal, le contrat d'expertise précise quels sont les biens concernés et, le cas échéant, ceux pour lesquels un rapport séparé est demandé.

La finalité de la mission

Le contrat d'expertise mentionne le contexte et les raisons qui ont motivé la demande d'expertise, sa finalité, et, éventuellement, les destinataires du rapport autres que le

donneur d'ordre.

La date d'évaluation

L'Expert indique la date de l'évaluation.

Référentiel

L'Expert précisera le ou les référentiels suivis dans son évaluation (normes d'évaluation telles que Charte, Red Book de la RICS, EVS TEGoVA, IVS, US GAAP).

Nature de la mission

Le contrat d'expertise indique la ou les valeurs que l'Expert a pour mission d'évaluer, rappelant le contexte et les hypothèses de travail exprimés par le Client. Ces valeurs sont définies par rapport aux différents concepts énumérés au sein de la présente charte.

Il peut mentionner les méthodes d'évaluation qui seront utilisées par l'Expert.

Diligences

Il stipule l'étendue des diligences que doit effectuer l'Expert, ainsi que la forme de restitution des conclusions notamment par référence aux catégories citées au sein de la présente charte

Il précise les diligences exclues de la mission.

Conflit d'intérêts

L'Expert précise l'absence de conflit d'intérêts dans la réalisation de sa mission d'évaluation. Lorsqu'un conflit d'intérêts a été identifié par l'Expert et que la mission est malgré tout réalisée, l'Expert doit préciser la nature du conflit et les mesures prises pour lever ce dernier. Il doit clairement spécifier l'existence d'un accord de l'ensemble des parties pour la réalisation de la mission.

Cette partie doit être reprise dans le rapport d'expertise.

Compétence de l'Expert

L'Expert confirme qu'il est compétent et qualifié pour évaluer le bien objet de la mission et qu'il agit en tant qu'Expert indépendant.

Réserves

Si l'Expert doit évidemment tenir compte, pour ses évaluations, de l'état des bâtiments et de leurs éléments d'équipement, il n'est pas qualifié pour contrôler la structure des constructions ni le bon fonctionnement des installations techniques et leur conformité aux normes et réglementations en vigueur.

De même, ainsi qu'énoncé dans la présente charte, il n'entre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière d'apprecier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination ou la pollution des sols et des bâtiments, et plus généralement des questions concernant l'environnement.

Toutefois, à la demande du donneur d'ordre, et avec l'accord exprès de l'Expert, ce dernier

peut éventuellement assurer des missions techniques sortant du cadre habituel de l'estimation immobilière. Ces missions doivent faire l'objet d'un avenant au contrat ou figurer explicitement dans le contrat. Si ces missions sont réalisées par l'Expert, il doit pouvoir justifier des compétences nécessaires et être couvert par une assurance spécifique.

Le contrat d'expertise doit alors préciser si ces missions exogènes à l'évaluation proprement dite sont coordonnées par l'Expert sous sa responsabilité, ou si elles seront effectuées directement par le sapiteur ou l'Expert technique.

Informations à collecter

Le contrat d'expertise énumère les différents documents et informations que le donneur d'ordre doit communiquer à l'Expert en vue d'appréhender les aspects juridiques et techniques, et le cas échéant urbanistiques et financiers du bien objet de la mission d'expertise.

Il rappelle que l'expertise sera réalisée sur la base des documents et renseignements fournis par le donneur d'ordre et que ceux-ci seront considérés comme conformes à la réalité, sauf révélation manifeste du contraire.

Le contrat d'expertise peut contenir une mention expresse autorisant l'Expert à recueillir auprès de tiers et des administrations les pièces et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, notamment :

- certificat de propriété ;
- documents cadastraux, surtout le plan cadastral et calcul de contenance ;
- note de renseignements urbanistiques ;
- plans autorisés ;
- cahiers des charges / règlements de copropriété.

L'Expert précisera ultérieurement dans son rapport la liste des pièces demandées et non remises, avec le cas échéant le risque d'incidence sur la valeur finale.

Modalités financières

L'Expert convient de sa rémunération avec son Client.

Les honoraires sont libres. Le montant des honoraires, frais et débours de l'Expert doit figurer dans le «Contrat d'Expertise».

Le règlement d'une provision peut conditionner l'ouverture de sa mission.

Le montant définitif des honoraires, frais et débours de l'Expert avec l'impact éventuel de la TVA peut être déterminé :

- soit préalablement et de manière forfaitaire incluant ou non les frais de mission ;
- soit après l'accomplissement de sa mission, et en fonction de la durée de cette dernière.

Restriction en matière de publication et d'utilisation du Rapport

L'Expert doit prévoir une clause interdisant l'utilisation partielle du rapport. L'Expert peut également insérer une clause interdisant l'usage du rapport pour une autre finalité que celle prévue dans le contrat d'expertise.

Assurance

L'Expert précisera dans son contrat qu'il est assuré pour la réalisation de missions d'évaluation. Il peut définir dans son contrat la nature des garanties proposées (montant maximum de la couverture, durée de la garantie).

Durée de validité du contrat

L'Expert exprimera la durée de validité du contrat qu'il propose à son donneur d'ordre. Faute d'acceptation du contrat par le Client avant la fin de validité, le contrat ne sera plus valable.

Conditions d'intervention et délai

Le contrat d'expertise précise le délai de remise des conclusions de l'Expert soit sous forme d'une date limite, soit sous forme d'une durée décomptée à partir de la réalisation de certaines conditions, notamment l'obtention des éléments d'information requis, la possibilité de visite des biens et le versement d'une provision.

Il peut aussi subordonner l'ouverture des travaux d'expertise à la réalisation de ces conditions.

2.1.2 Principe de confidentialité

Principe de confidentialité

Le rapport d'expertise est de diffusion confidentielle : il ne peut être transmis à une tierce personne qu'après accord du donneur d'ordre.

Le non-respect de cette confidentialité peut entraîner un recours contre l'Expert.

Confidentialité renforcée

Ce principe de confidentialité peut être renforcé par l'interdiction donnée expressément à l'Expert et à ses collaborateurs de communiquer ou d'utiliser toute information sur un dossier réalisé ou en cours.

Cette confidentialité renforcée fait alors l'objet d'un engagement personnel et nominatif signé par l'Expert et les collaborateurs internes ou externes qui ont accès au dossier.

Le non-respect de cette confidentialité entraîne la responsabilité de l'Expert et de ses collaborateurs.

2.2 Déroulement de la mission

2.2.1 Visite des immeubles

L'expertise d'un immeuble nécessite une visite des biens. Pour des raisons de confidentialité ou d'urgence, il peut arriver qu'une visite partielle de l'immeuble soit seule possible. Elle se limite parfois à la visite des parties communes ou ouvertes au public ; dans ce cas, l'Expert doit le signaler dans son rapport, conformément aux exigences de la VPS 4 (Visites, investigations et dossiers) du Red Book de la RICS.

2.2.2 Utilisation des pièces et étude du dossier

Les documents d'information fournis par le donneur d'ordre (situation locative, plans, état de surfaces, nature des lieux, diagnostics, ...) sont présumés exacts. S'ils se révèlent manifestement faux ou inexacts, l'Expert doit le signaler auprès de son donneur d'ordre. Le cas échéant, l'Expert doit émettre expressément des réserves en les expliquant dans le rapport. L'expertise détaillée d'un immeuble comprend l'analyse de l'immeuble et l'analyse du marché. Les investigations que nécessite l'analyse de l'immeuble, y compris celles que l'on n'a pas pu faire, doivent être évoquées dans le rapport d'expertise, conformément au VPS 4 (Visites, investigations et dossiers) du Red Book de la RICS. L'analyse du marché implique une étude des références par accès aux bases de données et aux sources d'informations diverses.

2.2.3 Interruption de la mission - modification de la mission

Une mission peut être interrompue avant le rendu des conclusions pour des raisons diverses, et notamment :

du fait d'une décision du donneur d'ordre ;

du fait de l'Expert, en particulier s'il considère que trop d'éléments ou d'informations lui font défaut.

La mission d'expertise est alors interrompue en cours d'exécution.

La rémunération de l'Expert est due en conséquence des diligences accomplies. L'Expert reste redevable de certaines obligations, en particulier sur le plan de la confidentialité.

Si l'objet ou les hypothèses de travail sont modifiés, ces modifications et leurs conséquences (notamment sur les délais de réalisation et sur la rémunération de l'Expert) doivent être formalisées par un nouveau contrat d'expertise ou un avenant au contrat initial ou au moins sous forme simplifiée par voie électronique.

Chapitre 3 : Les documents d'expertise

3.1 Principes d'établissement

L'Expert dispose d'une marge d'appréciation dans l'ordonnancement et la présentation de son rapport. Il doit néanmoins respecter certains grands principes, de sorte que la présentation de la mission et des conclusions soit claire, la plus standardisée possible et compréhensible, en accord avec le VPS 6 (Rapports d'évaluation) du Red Book de la RICS. La forme du rapport d'expertise doit tenir compte des instructions précises données par le Client à l'Expert et de l'utilisation que le Client se propose de faire de l'expertise. Il est donc nécessaire que la finalité du rapport et les instructions particulières du Client soient clairement exposées de manière que les sujets inclus ou exclus de l'expertise apparaissent parfaitement au lecteur. L'Expert doit s'efforcer de rédiger un rapport concis. Il doit éviter les développements superflus et reporter de préférence en annexe les documents détaillés ou utilisés. Il est bien évident que ce souci doit être modulé pour des situations juridiques ou locatives complexes, et pour les immeubles importants.

Ainsi :

- le rapport doit être clair : l'Expert devra utiliser un langage simple, si possible accessible aux non-spécialistes, en particulier dans les exposés techniques ;
- le rapport doit être précis : il devra répondre exactement et intégralement à la mission ;
- le rapport doit être paginé, daté et signé par l'Expert.

3.2 Le contenu des rapports

Sauf exception justifiée, un rapport d'expertise doit comporter les éléments ci-après, conformément aux exigences de la VPS 6 (Rapports d'évaluation) du Red Book de la RICS.

3.2.1 Mission

- Identité du Client ou du donneur d'ordre, son lien avec l'immeuble à expertiser ;
- Finalité pour laquelle l'évaluation est demandée et l'utilisation prévue du rapport par le donneur d'ordre ;
- Identification des biens ou droits à évaluer, si possible par la désignation cadastrale, l'adresse exacte et l'usage à la date de visite ;
- Référentiel retenu : l'Expert précisera le ou les référentiels suivis dans son évaluation (IVS, PS, VPS du Red Book de la RICS, EVS TEGoVA, US GAAP, ou la présente Charte) et la conformité de l'évaluation à ce référentiel ;
- Type de valeur attendu (valeur locative, valeur vénale, ...) et hypothèses de travail à retenir (supposé libre, en l'état d'occupation, ...), en concordance avec le contrat d'expertise, en s'appuyant sur les définitions de la VPS 2 (Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières) du Red Book de la RICS ;
- Conflit d'intérêts : l'Expert précise l'absence de conflit d'intérêts dans la réalisation de sa mission d'évaluation. Lorsqu'un conflit d'intérêts a été identifié par l'Expert et

que la mission est malgré tout réalisée, l'Expert doit préciser la nature du conflit et les mesures prises pour lever ce dernier. Il doit clairement spécifier l'existence d'un accord de l'ensemble des parties pour la réalisation de la mission, en accord avec la PS 2 (Éthique, compétence, objectivité et divulgations) du Red Book de la RICS ;

- Compétence de l'Expert : l'Expert confirme qu'il est compétent et qualifié pour évaluer le bien objet de la mission et qu'il agit en tant qu'Expert indépendant, comme exigé par la PS 2.2.1 du Red Book de la RICS ;
- Date de visite, étendue et nom de la personne ayant visité le bien, conformément au VPS 4 (Visites, investigations et dossiers) du Red Book de la RICS ;
- Date de valeur de l'expertise ;
- Date de rédaction (si celle-ci notamment est différente de la date de valeur) ;
- Identification des documents et informations mis à la disposition par le Client et utilisés par l'Expert. L'absence de documents demandés doit être signalée en informant, si besoin, le donneur d'ordre d'un risque sur la précision de l'évaluation en raison des documents manquants, conformément au VPS 4.1.6 du Red Book de la RICS ;
- Réserves éventuelles en cas d'impossibilité de vérifier certaines données pouvant avoir une incidence sur la valeur ;
- Clause de non-publication et d'utilisation du rapport : l'Expert doit prévoir une clause interdisant l'utilisation partielle du rapport, sauf à ce qu'il ait expressément donné son accord ou que cela soit prévu dans le contrat d'expertise. L'Expert doit également insérer une clause interdisant l'usage du rapport dans un autre contexte que celui prévu lors de la signature du contrat d'expertise et rappelé dans le paragraphe mission du rapport, conformément au VPS 1.3.2.m et VPS 6.2.1.j du Red Book de la RICS ;
- Clauses de réserve : si des documents sont manquants, ou si des incertitudes pèsent sur certaines informations ou sur les hypothèses d'évaluation, l'Expert devra clairement souligner leur incidence dans l'évaluation, en accord avec le VPS 6.2.1.o du Red Book de la RICS. L'Expert en évaluation immobilière devra donc rappeler dans son rapport les limites de sa mission, tout en se réservant la possibilité d'informer son donneur d'ordre en cas de risques évidents ou patents, et en lui suggérant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés. Il ne rentre pas dans le champ habituel d'une expertise en évaluation immobilière de détailler ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Ces risques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet. Certains experts en évaluation immobilière disposent de compétences spécifiques dans ces domaines et à ce titre sont assurés par une RCP correspondante. Ces travaux de diagnostics techniques et environnementaux doivent être distingués de la mission d'évaluation immobilière proprement dite. Ces prestations doivent être séparées du Rapport d'évaluation. Il est souhaitable que le Rapport mentionne combien d'interventions consécutives ont été réalisées sur le bien par le même évaluateur.

3.2.2 Situation géographique

Celle-ci peut être détaillée en situation générale, localisation particulière, emplacement, environnement et voisinage, desserte routière et transports urbains.

3.2.3 Situation juridique du bien

Désignation du régime de propriété ou de la nature juridique du bien ou droit, notamment : propriété pleine et entière, locaux dépendant d'une copropriété horizontale ou verticale, indivision, immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, concession, construction sur terrain d'autrui, location, contrat de crédit-bail, division en volume, mention de la désignation ou des références cadastrales, etc.

3.2.4 Situation urbanistique du bien

Classement ou zonage, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité. Ces renseignements sont publics et délivrés par les services administratifs par voie orale ou par consultation de documents.

La recherche d'informations sera plus ou moins détaillée en fonction de la nature du bien et/ou de la finalité de l'expertise et de ce qui a été convenu dans le contrat d'expertise.

3.2.5 Description du bien

- Nature et consistance des biens ;
- Affectation (usage physique, affectation juridique ou urbanistique) ;
- Surface du terrain et des bâtiments. Ces surfaces sont généralement fournies par le Client (plan, état des surfaces). Seules les surfaces mesurées par un professionnel compétent ou spécialiste disposant d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle (tels que ingénieur géomètre-topographe, architecte) présentent une garantie ;
- État d'entretien général apparent des biens : gros-œuvre, second-œuvre, finitions. Il n'est pas de la compétence de l'Expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. Il doit en revanche éclairer son donneur d'ordre sur la qualité apparente de l'entretien ;
- Équipement : éléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination ;
- Annexes aux locaux ou à l'immeuble : parkings, archives, caves, locaux sociaux, détaillés séparément le cas échéant.

3.2.6 Situation locative

Un immeuble peut être vacant, occupé par son propriétaire, par un tiers à titre gratuit, avec ou sans titre, occupé à titre onéreux avec des baux de conditions diverses. Selon la finalité de l'évaluation et de ce qui a été convenu dans le contrat d'expertise, le rapport détaillera la situation locative des biens prise en compte dans l'évaluation.

3.2.7 Étude du marché et termes de comparaison

Il est nécessaire que l'Expert effectue une étude du marché dans lequel le bien s'inscrit. Le contenu de cette étude de marché est plus ou moins détaillé selon la nature de l'intervention et la profondeur du marché

L'Expert citera des comparables de marché et les informations pertinentes par rapport au bien évalué.

Pour des actifs très spécifiques, l'étude de marché peut être adaptée et pourra ne pas contenir de comparables par absence de marché.

3.2.8 Eléments de jugement

Celle-ci consiste à donner une appréciation courte ou détaillée des biens au regard de leur utilisation et des conditions du marché dans lequel ils se situent (forces, faiblesses, opportunités, risques)

3.2.9 Évaluation

Celle-ci doit comporter une explication du choix des méthodes d'évaluation retenues, en accord avec le VPS 3 (Méthodes et techniques d'évaluation) du Red Book de la RICS. Sont ensuite exposés de manière explicite les paramètres d'évaluation retenus. Dans les rapports d'expertise synthétiques, les avis sur dossier, les actualisations les rapports portant sur des groupes d'immeubles très nombreux, les calculs peuvent ne pas apparaître de façon détaillée. Il est préconisé d'utiliser au moins deux méthodes pour estimer la valeur d'un bien.

3.2.10 Conclusions

Les conclusions peuvent être assorties de réserves concernant le bien, son utilisation actuelle ou future et le marché dans lequel il se situe.

Il est indiqué dans les conclusions si les chiffres sont donnés hors droits de mutation et frais d'acquisition, hors T.V.A. ou non. Pour des raisons de clarté, les experts mentionnent souvent les deux valeurs : hors droits et frais d'acquisition ou droits de mutations inclus et frais d'acquisition (acte en mains).

Le régime fiscal supposé dans l'évaluation doit toujours être explicitement mentionné (opération d'apport, cessions de droits, de parts ou d'actions, vente directe, etc.). Dans certains cas, l'Expert pourra faire apparaître plusieurs chiffres dans ses conclusions et en particulier dans les cas suivants :

lorsque plusieurs hypothèses d'utilisation ou d'occupation ont été étudiées ;

quand le régime fiscal de la mutation est incertain ou peut être variable ;

si des inconnues pèsent sur l'utilisation ou l'affectation du bien.

3.2.11 Annexes

Il est recommandé, pour ne pas alourdir le corps du rapport d'expertise, de reporter en annexe les différents documents qui peuvent être joints à l'expertise, en appui de celle-ci.

On notera en particulier et de façon non exhaustive :

- les plans (plan de situation, plan masse...);
- les photographies des immeubles ;
- les états locatifs ou les baux ;
- les documents d'urbanisme éventuellement disponibles (note de renseignement, autorisation de construire);

- les états de charges locatives et plus généralement tous autres documents ne nécessitant pas d'être retranscrits intégralement dans le corps du rapport d'expertise proprement dit.

3.3 Cas particulier des immeubles situés à l'étranger

Lorsque l'expertise porte sur un immeuble situé à l'étranger, le rapport, quand il est réalisé par un confrère étranger, est en général écrit dans une langue étrangère. Le confrère marocain peut traduire ce rapport en langue française, arabe ou anglaise en précisant la langue du rapport original et en l'annexant à sa traduction. Sauf à le faire traduire par un traducteur assermenté, il y aura lieu de préciser que la traduction est approximative et le rapport original est le seul opposable.

Il y aura lieu de donner la devise dans laquelle la valeur de l'immeuble est estimée et s'il y a conversion en une autre monnaie, il faudra préciser le cours de change et sa date.

Dans certains pays, les critères utilisés pour l'évaluation (surfaces, taux de rendement, de capitalisation ou d'actualisation) diffèrent sensiblement de ceux couramment employés au Maroc.

Une note d'explication de l'Expert sera alors souhaitable, soit dans le corps du rapport d'expertise, soit dans tout autre document accompagnant celui-ci.

TITRE IV : PRINCIPES DÉONTOLIGIQUES S'APPLIQUANT AUX EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Chapitre 1 : Principes déontologiques des Experts envers eux-mêmes	70
Chapitre 2 : Principes déontologiques envers les Clients.....	71
2.1 Propriété et utilisation de l'expertise	71
2.2 Obligation de confidentialité.....	72
2.3 Conflits d'intérêts	72
Chapitre 3 : Principes déontologiques envers les confrères	75
3.1 Utilisation, par un Expert en évaluation immobilière, des services d'un confrère....	75
3.2 Utilisation, par un Expert, des rapports d'un confrère	75
3.3 Interventions successives, concomitantes ou conjointes d'experts.....	76
Chapitre 4 : Obligations des Clients dans le cadre des expertises amiables	77
Chapitre 5 : Obligations propres aux expertises judiciaires	78
5.1 Déontologie et obligations de l'Expert judiciaire	78
5.2 La mission	78

Chapitre 1 : Principes déontologiques des Experts envers eux-mêmes

Les principes qui suivent conditionnent les règles de conduite que l'Expert en évaluation immobilière doit observer envers lui-même, ses Clients et ses confrères.

Ces règles s'imposent à tous les membres des Associations signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Leur non-respect expose tout membre concerné aux sanctions prévues par les textes régissant l'Association professionnelle à laquelle il adhère.

Les présentes dispositions constituent des principes généraux s'appliquant à l'ensemble des Experts en évaluation immobilière quels que soient leur spécialité, leur lieu d'exercice ou leurs appartenances.

Les associations, ordres ou groupements d'experts en évaluation immobilière peuvent prévoir, en plus des dispositions ci-après, des obligations spécifiques ou supplémentaires pour leurs membres.

Les Experts en évaluation immobilière doivent conduire leurs évaluations en toute indépendance, intégrité et objectivité.

En cas de nomination d'Experts conjoints, il est entendu qu'ils seront soumis aux mêmes conditions d'indépendance et d'objectivité, individuellement et solidairement.

Cette indépendance impose :

- l'absence de tout lien de subordination ou familial avec les Clients ;
- l'absence de lien capitalistique significatif ;
- l'absence d'intérêt économique personnel, en particulier vis-à-vis du ou des droits et biens immobiliers évalués et du Client.

A titre d'exemple :

Définitions de l'Union Européenne-la directive 2006/48/EC, en examinant le contrôle des valeurs du bien immobilier utilisé à titre de garantie pour les établissements de crédit, définit un « Expert indépendant » à l'annexe VIII, section 2 ,1.4, paragraphe 8 (b) comme : « Une personne possédant les compétences, les capacités et l'expérience nécessaire pour effectuer une évaluation, indépendante du processus de prise de décision en matière de crédits »

En règle générale, lorsque l'Expert considère qu'il existe un risque de partialité ou de suspicion, il renoncera à la mission. L'Expert doit agir avec probité et impartialité. Il doit s'abstenir de tout comportement susceptible de déconsidérer sa profession.

Par ailleurs, les locaux dans lesquels l'Expert exerce son activité sont réservés à son unique usage. De plus, les systèmes d'information qu'il utilise doivent lui être exclusivement dédiés (bases de données séparées, gestion administrative séparée, ...).

Chapitre 2 : Principes déontologiques envers les Clients

L'Expert en évaluation immobilière peut refuser une mission et n'a, dans ce cas, aucun motif à fournir à son Client.

Lorsqu'il accepte une mission, il s'engage à la remplir jusqu'à sa complète exécution, sauf impossibilité majeure dont il doit avertir immédiatement le Client.

Il est tenu au secret professionnel pour toute information dont il aurait connaissance au cours de sa mission. Cette règle peut être matérialisée par une lettre de confidentialité renforcée engageant la responsabilité de l'Expert.

L'Expert ne doit accepter aucune rémunération autre que les honoraires et frais qui ont été fixés. Il refusera tout don ou avantage qui pourrait lui être proposé.

L'Expert en évaluation immobilière est tenu à une obligation de moyen.

Il est responsable de tous documents ou pièces qui lui sont confiés.

L'Expert conserve les documents à usage interne pour attester de la fidèle retranscription de ses diligences dans son rapport d'expertise conformément aux réglementations en vigueur.

Tout Expert en évaluation immobilière, intervenant à titre principal ou en appui dans une mission, doit faire couvrir sa responsabilité civile professionnelle ainsi que celle de ses collaborateurs par un organisme d'assurance agréé ou habilité.

Le montant des garanties doit être suffisant pour couvrir les risques liés aux travaux d'expertise engagés. Les conditions du contrat d'assurance doivent pouvoir être fournies aux Clients à première demande.

2.1 Propriété et utilisation de l'expertise

Les documents d'expertise et, le cas échéant, le rapport condensé ou le rapport de synthèse annuel sont la propriété du Client qui les a commandés, et le Client peut les utiliser, dans la limite du cadre contractuel défini avec l'Expert.

L'Expert en évaluation immobilière pourra, par exemple, stipuler dans le contrat d'expertise que telle expertise, réalisée à des fins comptables, est impropre à d'autres usages (tels que l'obtention d'un concours bancaire, à des fins fiscales, à tout cadre réglementé ou recommandé....).

Cette limitation devra être convenue au plus tard lors de l'acceptation de la mission. Elle devra être également rappelée dans le rapport.

Toute utilisation partielle des documents d'expertise ou d'un rapport condensé ou d'un rapport de synthèse annuel est proscrite. Une telle utilisation est de nature à induire en erreur le lecteur sur des éléments aussi essentiels que le cadre de l'expertise, l'étendue des diligences de l'Expert, les limitations à ses travaux, les autres réserves exprimées. Il est recommandé de prévenir le Client d'une telle interdiction, dans le contrat.

2.2 Obligation de confidentialité

L'Expert en évaluation immobilière et ses collaborateurs sont tenus au secret professionnel.

Le secret professionnel couvre toutes les informations confidentielles reçues du Client et de ses conseils ainsi que le rapport lui-même à l'exception des informations publiquement accessibles.

La couverture du rapport par le secret professionnel interdit à l'Expert de divulguer des informations mêmes partielles figurant dans son rapport.

Sont donc notamment proscrites la divulgation des valeurs d'expertise, ou celle de données techniques, administratives ou commerciales sur l'immeuble.

Est permise la réutilisation par l'Expert en évaluation immobilière d'éléments d'intérêt « général », ne permettant aucune identification tels, par exemple, que les études de marchés, ou l'analyse de points de comparaison.

Le secret professionnel ne met pas obstacle à ce que l'Expert en évaluation immobilière fasse état, dans ses références professionnelles avec l'accord préalable du Client (*track record*, référentiel), de sa relation d'affaires avec son Client, ou qu'il y présente succinctement les immeubles qu'il a expertisés. Par dérogation, le secret professionnel peut être levé à l'occasion de la production de références de missions d'expertise si le Client concerné a autorisé leur divulgation.

Le terme de « références professionnelles » vise ici la documentation remise par l'Expert en évaluation immobilière à un prospect, ou dans un dossier de réponse à un appel d'offres.

L'Expert en évaluation immobilière et son Client peuvent se fixer contractuellement des obligations plus restrictives.

2.3 Conflits d'intérêts

2.3.1 Principes

Lorsqu'il identifie une situation de conflit d'intérêts potentielle, l'Expert en évaluation immobilière apprécie s'il doit accepter la mission, après avoir dûment informé le Client.

S'il décide d'accepter la mission, l'Expert en évaluation immobilière doit informer son Client des circonstances risquant de mettre en cause son indépendance.

S'il identifie une situation de conflit d'intérêt potentielle, l'Expert en évaluation immobilière qui appartient à un groupe multidisciplinaire doit informer son Client des procédures mises en place au sein de ce groupe pour régler les éventuels conflits d'intérêt.

Ces principes s'appliquent aux groupes multidisciplinaires, aux sociétés d'expertise et aux experts exerçant en leur nom personnel.

2.3.2 Périmètre d'application

Ces principes s'appliquent à tous les documents d'expertise que l'Expert en évaluation immobilière rédige.

Ne sont pas considérés comme des Clients tiers à cet égard, les sociétés membres d'un même groupe, lorsque les travaux d'évaluation sont à leur seul usage (usage interne).

Ces principes s'appliquent également aux évaluations réalisées pour le compte de sociétés membres d'un même groupe lorsqu'elles ont pour objectif de satisfaire à des obligations comptables et/ou réglementaires d'intérêt public.

Si le Client demande à l'Expert en évaluation immobilière de suivre d'autres normes que celles de la présente charte (par exemple lorsqu'il s'agit d'un Client étranger), l'Expert en évaluation immobilière suit le référentiel retenu s'il présente les mêmes garanties d'indépendance que la charte.

2.3.3 Procédure d'information du Client

En cas de conflit d'intérêts potentiel identifié et si l'Expert décide néanmoins d'accepter la mission, il doit informer le Client des circonstances qui pourraient donner lieu à un conflit d'intérêts dans le contrat ou dans l'avenant au contrat.

Le cas échéant, l'Expert communiquera au Client le détail des procédures mises en place pour résoudre les éventuels conflits d'intérêt.

L'Expert devra obtenir une acceptation écrite du Client et de l'autre partie éventuelle, de la situation relative aux conflits d'intérêt.

L'Expert devra faire référence dans son document d'expertise, aux circonstances pouvant conduire à conflit d'intérêts ainsi qu'aux mesures prises.

Si la situation de conflit n'a été identifiée qu'après le démarrage de la mission, l'Expert en évaluation immobilière avertit impérativement et immédiatement son Client de cette situation.

2.3.4 Rotation des Experts ou sociétés d'expertise

Aucun des textes spécifiques concernant les évaluations récurrentes de portefeuille n'institue de durée maximum pour des contrats d'évaluation ni de rotation à date des Experts (hormis celle instaurée par la loi relative aux OPCI). Toutefois une société mandatée pour plusieurs campagnes d'évaluation consécutives devra instituer une rotation interne des évaluateurs en charge du dossier. En outre, il existe une tendance, encouragée par les autorités de tutelle, à établir une rotation des Experts ou des sociétés d'expertise afin qu'ils n'évaluent pas de manière consécutive les mêmes biens au-delà d'une certaine période. Le délai pour établir une rotation est plus long en cas de présence de plusieurs Experts, une rotation des actifs évalués pouvant être établie entre eux, plus court en présence d'un Expert unique.

Exemples de cas dans lesquels l'Expert en évaluation immobilière doit s'interroger sur la nécessité de mettre en œuvre la procédure d'information du Client, ou de refuser de proposer ses services :

- société appartenant au même groupe que l'Expert en évaluation immobilière ;
- expertise d'un bien séparément pour le compte de chacune des parties à une transaction ;
- expertise d'un bien pour le compte d'un banquier alors que l'Expert en évaluation

immobilière est également l'intermédiaire sur une transaction à l'acquisition ;

- expertise d'un bien alors que l'Expert appartient directement ou indirectement au cabinet de commissariat aux comptes ;
- expertise d'un bien pour le compte de tiers dans le cas où le groupe de l'Expert en évaluation immobilière percevrait déjà des honoraires auprès du propriétaire du bien ;
- expertise de la valeur locative d'un bien établie pour le compte de chacune des parties, propriétaire et locataire ;
- connaissance d' «informations confidentielles» pouvant avoir une incidence significative sur la valeur du bien à évaluer.

Situation dans laquelle l'Expert en évaluation immobilière ne proposera ses services que sous certaines conditions :

- l'expertise d'un bien évalué pour un précédent Client au cours de la période de 12 mois précédent la conclusion d'un contrat requiert l'accord formel des deux Clients.

Situations dans lesquelles l'Expert en évaluation immobilière ne pourra pas proposer ses services :

- si l'Expert en évaluation immobilière détient, directement ou indirectement, quelque intérêt que ce soit dans les biens immobiliers à expertiser ou s'il détient un quelconque intérêt dans le capital d'une société immobilière cotée détenant les biens immobiliers, ou encore une quelconque participation dans le capital d'un fonds ouvert non côté (SCPI, OPCI...). Si l'un de ses collaborateurs est dans la situation décrite, l'Expert en évaluation immobilière s'abstiendra de l'inclure dans l'équipe de travail ;
- si le groupe auquel appartient l'Expert en évaluation immobilière détient une participation dans les biens immobiliers à expertiser, ou dans le capital d'une société immobilière détenant ces biens immobiliers, l'Expert en évaluation immobilière ne pourra pas proposer ses services ;
- si une société du groupe auquel appartient l'Expert en évaluation immobilière a perçu des honoraires d'intermédiation à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'un immeuble, l'Expert en évaluation immobilière ne pourra pas effectuer une évaluation à des fins comptables ou d'information financière, ni proposer ses services dans un délai de 12 mois après ladite transaction.

L'Expert en évaluation immobilière pourra néanmoins évaluer le bien en question si, depuis la date de transaction, le bien a été préalablement expertisé par un Expert en évaluation immobilière étranger à ce groupe.

Chapitre 3 : Principes déontologiques envers les confrères

L'Expert en évaluation immobilière entretient, dans toutes circonstances, des contacts confraternels avec ses confrères.

Il doit autant que faire se peut, développer avec eux des échanges utiles à l'approfondissement des connaissances et à l'amélioration des méthodes d'expertise.

L'Expert en évaluation immobilière ne doit rien faire qui puisse nuire à l'honorabilité d'un confrère ou le mettre en difficulté.

Lorsque plusieurs experts en évaluation immobilière sont amenés à intervenir dans un même dossier, concomitamment ou successivement, ils doivent respecter les règles de confidentialité et ne pas échanger entre eux sauf si le Client les y autorise expressément (formulation écrite) ou si le cadre légal les y autorise.

De même, l'Expert en évaluation immobilière chargé d'une nouvelle expertise pourra transmettre au premier Expert ses conclusions. Celles-ci devront contenir une argumentation entièrement objective.

Cette confraternité ne doit pas mettre obstacle aux obligations de l'Expert envers ses Clients (loyauté et secret professionnel notamment).

3.1 Utilisation, par un Expert en évaluation immobilière, des services d'un confrère

Les experts fixent, avant le démarrage de la mission, les modalités de cette mission telles que : partage des tâches, des responsabilités et des honoraires.

Si l'Expert principal procède à une revue détaillée des travaux de son confrère, voire les modifie, ou les intègre dans ses propres travaux, et est le seul à engager sa propre responsabilité vis à vis du Client, il n'a de ce fait aucune obligation de citer le nom de son confrère.

Si les experts sont engagés dans une relation de partage des travaux et des responsabilités, l'Expert principal mentionne le nom de son ou ses confrères.

Si le rapport est co-signé par deux ou plusieurs experts en évaluation immobilière (cotraitance), ils sont ensemble co-responsables vis-à-vis de leur Client.

3.2 Utilisation, par un Expert, des rapports d'un confrère

L'Expert utilise le rapport qui lui est fourni par le Client qui en était destinataire, et doit citer cette source (reprise des bases de l'évaluation, contexte, objet, hypothèses, méthodes d'évaluation retenues, date de l'évaluation, les standards retenus, documents communiqués datés, ...).

3.3 Interventions successives, concomitantes ou conjointes d'experts

3.3.1 Interventions successives

Pour différentes raisons, un deuxième Expert peut être nommé pour un contrôle de méthode et de cohérence ; en cas de désaccord avec le premier Expert, le deuxième Expert devra impérativement justifier sa position.

Lorsqu'un Expert intervient dans une mission d'expertise à la suite d'un confrère ou en même temps, il peut informer celui-ci de son intervention, sauf instruction contraire de la part de son Client.

Il peut être en effet intéressant de connaître les éléments d'information, le contexte ou les conditions dans lesquelles l'expertise précédente a eu lieu.

3.3.2 Interventions concomitantes avec rapprochement

Certaines missions d'expertise comportent l'évaluation du bien par deux experts agissants chacun pour l'une des parties en présence, avec mission complémentaire de se rapprocher pour aboutir à un accord.

La confrontation entre les deux experts doit toujours être courtoise et viser à l'efficacité, de manière à réduire les cas de recours à un tiers Expert agissant comme arbitre.

La visite des immeubles doit, si possible, être faite simultanément par les deux experts.

3.3.3 Interventions croisées avec contrôle des méthodes et de cohérence

Pour différentes raisons, un deuxième expert peut être nommé pour un contrôle de méthode et de cohérence ; en cas de désaccord avec le premier expert, le deuxième expert devra impérativement justifier sa position.

Chapitre 4 : Obligations des Clients dans le cadre des expertises amiabiles

Le Client doit s'efforcer, lors de la conclusion du contrat qui le lie à l'Expert en évaluation immobilière, de préciser les éléments suivants :

- la désignation des biens ou droits à évaluer (situation, régime juridique, consistance du terrain et des surfaces bâties) ;
- le contexte ainsi que la ou les finalités de l'évaluation ;
- les hypothèses de travail à retenir pour effectuer l'évaluation. Ces hypothèses concernent soit l'immeuble lui-même (immeuble vacant ou loué, en l'état actuel ou après travaux, en bloc ou par lot), soit la façon dont il est considéré. Il apparaît de plus en plus nécessaire de porter à la connaissance de l'Expert ou de laisser à celui-ci la possibilité de définir :
 - l'exploitation de l'immeuble : l'exploitation de l'immeuble consiste dans l'utilisation qui lui est donnée ou qui est constatée à la date de l'évaluation ou lors de la visite des locaux,
 - sa destination : il s'agit du classement des biens au regard de l'urbanisme ou de la législation. Tantôt, le propriétaire dispose de l'information, tantôt il conviendra avec l'Expert des modalités pour la recueillir,
 - la destination des biens immobiliers au sens de leur finalité de détention : il s'agit par exemple de savoir s'il s'agit d'un bien utilisé à titre personnel, d'un bien d'exploitation pour une entreprise ou d'un immeuble de placement.

Au début et dans le courant de la mission, le Client doit fournir en toute loyauté les informations ou documents nécessaires à l'évaluation sans omettre ceux susceptibles d'avoir une incidence sur l'expertise.

Dans certains cas, des textes peuvent le lui recommander ou l'Expert en évaluation immobilière peut requérir une lettre d'affirmation. Il s'agit d'un document dans lequel le Client indique formellement qu'il n'omet aucune information ou pièce à sa connaissance, qui soit de nature à influer sur la ou les valeurs retenues par l'Expert.

En cours de mission, en cas de modification dans les instructions, le Client doit prévenir l'Expert dans les meilleurs délais et confirmer ce changement par écrit.

En cas de désaccord avec l'Expert ou d'interruption de sa mission pour une toute autre raison, le Client est également dans l'obligation de fournir une explication.

Chapitre 5 : Obligations propres aux expertises judiciaires

5.1 Déontologie et obligations de l'Expert judiciaire

L'Expert judiciaire doit respecter une déontologie et des obligations spécifiques qui permettent de garantir la neutralité et la véracité de son travail. De fait les points suivants lui sont imposés :

- respecter la déontologie ;
- se limiter à sa mission ;
- respecter le principe du contradictoire ;
- réaliser sa mission dans les délais ;
- exercer personnellement sa mission ;
- suivre une formation continue ;
- se contenter du volet technique, non juridique ;
- rédiger un rapport complet.

5.2 La mission

Un Expert judiciaire est désigné par le juge chargé de l'affaire et le jugement est remis à ce dernier par voie d'huissier. Ce jugement contient les questions techniques auxquelles doit impérativement répondre l'Expert.

Les convocations sont ensuite envoyées aux parties concernées par voie postale avec accusé de réception (le cas échéant l'envoi peut se faire autrement : remise en main propre, voie d'huissier, fax, email, ...). Elle se compose d'un objet, du nom de la partie concernée (une lettre par partie et par personne), d'un lieu et d'une date de rendez-vous pour l'enquête de l'Expert judiciaire.

L'Expert judiciaire est alors chargé de :

- constater sur le terrain ;
- établir et analyser des faits ;
- effectuer des investigations techniques ;
- entendre les parties ;
- procéder à une étude approfondie de documents ;
- toutes choses qui ne peuvent se faire dans le cadre des audiences de tribunal ou par le moyen des dossiers de plaidoiries ;
- rédiger un rapport.

Le rapport doit être établi dans le délai qui lui est impartie par la décision judiciaire, sauf prorogation dudit délai sur la demande de l'Expert. Tout retard doit être justifié sous peine d'une sanction disciplinaire. La mission est contrôlée par le conseiller rapporteur, du juge rapporteur ou du juge chargé de l'affaire, qui doit être informé de toutes les difficultés

entrevant sa mission.

Le rôle de l'Expert judiciaire est strictement limité à répondre aux questions formulées par le juge, ainsi :

- le recours à un Expert judiciaire ne signifie pas la délégation judiciaire des pouvoirs du juge à l'expertise ;
- le rôle de l'Expert est d'éclairer le Juge sur le fond du litige, et ne porte pas sur les points de droit, qui sont du ressort du magistrat ;
- le juge n'est pas lié par le rapport de l'Expert, toutefois en pratique, on constate que ce rapport est souvent décisif sur le fond du procès.

La mission de l'Expert judiciaire ne peut pas être déléguée à un autre Expert.

Source : loi n°45-00 relative aux experts judiciaires telle qu'elle a été modifiée et complétée par le dahir n° 1-11-170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011).

TITRE V : INCIDENCES DES NORMES TECHNIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SUR LE PROCESSUS D'EXPERTISE

Chapitre 1 : Rappel sur la portée de la mission de l'Expert en lien avec son obligation de moyens 82

Chapitre 2 : Prise en considération par l'Expert en évaluation des données environnementales et de leur incidence dans l'appréciation des valeurs 83

Chapitre 1 : Rappel sur la portée de la mission de l'Expert en lien avec son obligation de moyens

Le champ d'investigation de l'Expert en évaluation immobilière est proportionnel à la portée de son obligation récurrente d'information et de contrôle.

Il délimite ainsi de façon tangible et pérenne les contours de sa mission d'expertise, quels que soient les critères de valorisation retenus, y compris ceux qui, dorénavant, résultent des paramètres environnementaux et des normes émergentes de développement durable.

Pour autant, la contribution des bâtiments dits «verts» à la rentabilité des investissements est difficilement mesurable, tant en matière de valorisation que de délais de commercialisation, voire même de prime de risque financière.

L'Expert en Evaluation Immobilière se doit donc, dans ces conditions, de maintenir les bases de son jugement de valeur selon des critères maintes fois éprouvés (localisation, desserte, état d'entretien, état d'occupation, ...). Cependant, il a vocation à intégrer ces nouvelles données dès que le nombre de références disponibles est manifestement suffisant et que celles-ci découlent d'un délai raisonnable d'analyse.

En l'état actuel de la législation et des caractéristiques du parc immobilier, il est également primordial que soit renforcée une meilleure traçabilité des informations remises au préalable par le Client :

sur les labels ou certifications susceptibles d'avoir été décernés aux actifs ou pour ceux en cours d'examen ;

sur les diagnostics techniques et les audits environnementaux, y compris les études de sols, réalisés antérieurement à la mission d'expertise ;

sur les normes techniques de sécurité incendie et d'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) applicables à la plupart des catégories d'immeubles d'exploitation et/ou de rapport ;

sur les budgets de travaux qui ont déjà été alloués, budgétés ou provisionnés pour les immeubles expertisés.

Chapitre 2 : Prise en considération par l'Expert en évaluation des données environnementales et de leur incidence dans l'appréciation des valeurs

Dans le prolongement des limites d'intervention énoncées ci-dessus, il conviendra que l'Expert en évaluation immobilière soit en mesure de faire les meilleurs efforts pour :

se tenir informé de l'évolution des normes applicables aux domaines techniques et environnementaux ;

se former régulièrement aux divers aspects du développement durable ;

améliorer le contenu des contrats et des documents d'expertise, dans l'optique d'une meilleure information et donc d'un accompagnement plus efficace du Client dans ces domaines ;

compléter la liste des documents et des renseignements demandés au Client ;

appréhender le plus ou moins bon état d'entretien des immeubles par rapport aux réglementations en vigueur et les échéances de mise en conformité qui sont susceptibles d'en résulter ;

émettre éventuellement des réserves au regard de la qualité des informations transmises, que ce soit lors des expertises ponctuelles ou des expertises réglementaires (selon la fréquence des visites et/ou des actualisations prévues par les textes) ;

identifier les risques de provisions pour travaux et donc de décote actuelle et/ou future des actifs ;

mettre en relief les éventuels gisements de plus-values potentielles pour les immeubles les plus sécurisants et les plus performants sur le plan du développement durable ;

prendre en compte autant que possible le lien entre l'évolution du rendement de l'immeuble et sa situation par rapport à ces facteurs émergents ;

intégrer l'impact dans la détermination de la valeur, pour ce qui concerne le marché, de la situation de l'immeuble étudié vis-à-vis de l'ensemble des normes techniques et de développement durable.

ANNEXES

Annexes 1 : Rappel des textes principaux et éléments de bibliographie.....	86
Annexes 2 : Liste des associations signataires de la charte et des personnes ayant contribué à sa rédaction.....	87

Annexes 1 : Rappel des textes principaux et éléments de bibliographie

Normes IVS / RedBook version 2025 :

IVS : Normes internationales d'évaluation publiées par l'IVSC, fixant le cadre, les principes et les exigences applicables à toute évaluation reconnue mondialement ;

IPS : Normes professionnelles internationales de la RICS, définissant les principes d'éthique, de compétence et d'intégrité des évaluateurs ;

PS : Normes professionnelles obligatoires de la RICS encadrant la conformité, l'indépendance, l'éthique et la compétence des évaluateurs ;

VPS : Normes techniques de performance RICS précisant comment une évaluation doit être conduite, documentée et rapportée ;

VPGA : Recommandations pratiques RICS expliquant comment appliquer les VPS à des contextes d'évaluation spécifiques.

Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Maroc) - 1ère édition 2017

Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (France) - 6e édition 2025

Lois et textes y afférents, relatifs à pratique des expertises en évaluation immobilières dans certains contextes au Maroc : OPCI (loi 70-14) et Expertise judiciaire en affaires immobilières (loi 45-00) ;

Normes et instructions techniques de l'ANCFC ;

Normes et définitions reconnues par la réglementation urbanistique en l'occurrence : la loi 12-90, la loi 25-90, les décrets et les arrêtés et textes y afférents ;

Loi 18-00 relative à la copropriété des immeubles bâtis telle qu'elle a été complétée et modifiée ;

IPMS for Office Buildings.

Annexes 2 : Liste des associations signataires de la charte et des personnes ayant contribué à sa rédaction

Associations signataires

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
ONIGT (Ordre National des Ingénieur Géomètre Topographe) ;
Conseil National de l'Ordre des Architectes ;
Ordre Nationale des Notaires du Maroc ;
Ordre des Experts Comptables ;
Ministère de l'Économie et des Finances ;
Bank Al-Maghreb.

Professionnels ayant contribué à la rédaction de la charte

Fabrice LEGER – FRICS, RV
Président du Conseil de la RICS France – Membre du Board Europe en charge de la France et du Maroc – Expert en évaluation immobilière

William SIMONCELLI – MRICS
Membre du Conseil de la RICS France en charge du Maroc – Expert en évaluation immobilière

Meriam HIMDI – MRICS
Membre du Conseil de la RICS France en charge du Maroc – Experte en évaluation immobilière

Nasser AMID – MRICS
Expert en évaluation immobilière

Salah Eddine EL KACIMI – MRICS
Expert en évaluation immobilière

CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Association Marocaine de l'Expertise Immobilière

Édition 2025 - 2^e version