

HONORAIRES DE L'EXPERT EN ESTIMATION IMMOBILIERE

(C.2.2)

Monsieur Jean – Patrice MASCLET

Expert près la Cour d'Appel de Reims

Les missions se subdivisent en trois catégories : valeurs vénales, valeurs locatives commerciales et divers (toutes les autres).

On note une disproportion fréquente entre l'enjeu de la procédure et le travail nécessaire : le chiffrage par heures est délicat à appliquer pour les recherches nécessaires - quelquefois infructueuses, ou difficiles (refus de communication).

J'ai adopté le système des unités de valeurs, pour les deux premières catégories.

1 - VALEUR VENALE

- Une UV correspond à un seul pavillon T5 à TINQUEUX, à estimer au jour de dépôt du rapport, avec un pré rapport, plusieurs références, dont deux avec extraits d'acte de vente joints, sans dire des avocats ou avec ces dire ne nécessitant pas une recherche particulière. Peu de missions se limitent à cette simplicité : 1 sur 20 environ

- La tenue d'une comptabilité démontre que les charges, sur 10 ans, s'élèvent à environ 50% du CA HT. Je pense qu'il est inutile d'œuvrer pour moins de 500 € imposables. L'unité de valeur en conséquence vaut 1000 € HT.

- A partir de cette base, se greve les coefficients. Ex : terrain divisible et constructible, pluralité d'immeubles, déplacements, attitude des parties, absence de permis de construire, absence de références, refus de communication, désordres dans la construction nécessitant l'avis d'un sapiteur etc...

Plafond : 15.000 € HT (un cas pour 11 immeubles).

2 - VALEUR LOCATIVE COMMERCIALE

Elles nécessitent, déjà, une étude des facteurs locaux de commercialité, qui ressort de la géographie économique, ou des études de marché. Les baux commerciaux - quand ils existent - sont plus complexes que les origines de propriété immobilière. Les direx sont constants, souvent assortis d'un rapport établi par un confrère, généralement parisien.

L'unité de valeur est portée à 1.500 € HT (soit 750 € imposables pour l'expert). Le régime des coefficients fonctionne également, suivant les difficultés, généralement plus nombreuses. Ex : obscurité du bail, difficulté des références, non respect des clauses, non respect de la réglementation, controverses sur le calcul de droit au bail, etc...

Le calcul de l'indemnité d'éviction nécessite l'intervention d'un sapiteur expert comptable.

Certaines missions ont duré 4 ans et entraîné 18 direx : on affronte de véritables puissances économiques (banques, grande distribution etc...) et quelquefois des sommités nationales dans la spécialité.

Les missions très disputées peuvent coûter de 3 à 4 UV.

3 - DIVERS

Immeubles atypiques : châteaux, location d'étangs piscicoles, caves vinicoles, bars à hôtesses, moulins avec droits d'eau ou de mouture, Monument Historique, bâtiments vendus depuis plus de vingt ans et non visitables, etc...

L'unité de valeur est inadaptée : facturation à l'heure passée.