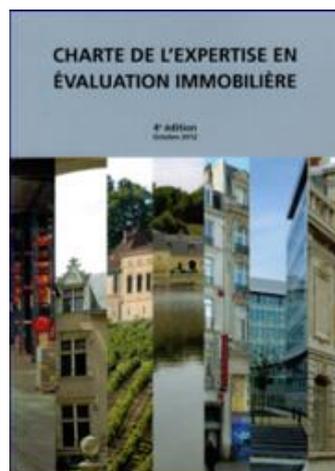


## MEMOIRE

### **LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE : DE SA CREATION VERS UNE CINQUIEME EDITION ?**



**Mémoire présenté par Adèle DEMOUY**

*Master 2 professionnel mention Droit de l'Urbanisme et Développement Durable,  
spécialité Professions Immobilières Construction Aménagement et Urbanisme*

*Promotion 2014-2015*

Sous la direction de Monsieur Jean-Jacques MARTEL



*« J'atteste sur l'honneur que ce mémoire est le fruit de ma réflexion personnelle et a été rédigé de manière autonome. Je déclare ne pas avoir eu recours au plagiat ou à toute autre forme de fraude. »*

*Fait à Lyon, le 07 septembre 2015.*

*Adèle DEMOUY.*



## REMERCIEMENTS

---

Je tiens à adresser mes plus sincères remerciements à Monsieur Jean-Jacques MARTEL, co-directeur du Master 2 Droit de l'Urbanisme et Développement Durable et dirigeant du cabinet Martel & Associés, qui a su me donner la chance de venir progresser et évoluer dans le milieu de l'expertise immobilière à ses côtés à Lille. Je le remercie de m'avoir suivi tout au long de cette année en tant que directeur de mémoire, employeur, enseignant et mentor, en me prodiguant des conseils toujours avisés et précieux.

Je remercie par la même occasion l'ensemble de mes collègues du cabinet Martel & Associés grâce auxquels j'ai pu m'enrichir d'une multitude d'expériences. Mes pensées vont tout particulièrement envers Hélène DHONTE, expert immobilier senior, qui m'a suivi tout au long de mes 8 mois de stage au sein du cabinet et m'a permis de sortir grandie de l'ensemble de ses qualités et compétences professionnelles.

J'adresse un profond remerciement aux experts immobiliers avec lesquels j'ai pu échanger dans le cadre de cette étude en les personnes de Monsieur Denis FRANCOIS (Président de CBRE Valuation), Madame Anne DIGARD-BENOIT (Présidente de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière) et Monsieur Stéphane IMOWICZ (Président du Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière). Je les remercie pour leur temps et la richesse des échanges qu'ils ont eu l'amabilité de m'accorder.

J'adresse également un remerciement sincère et profond à Monsieur Philippe FAVRE-REGUILLON, expert immobilier et gérant du cabinet IFC EXPERTISE à Lyon, qui m'a donné l'envie de devenir expert immobilier à travers la transmission de son savoir-faire, de ses compétences et de son expérience. Je le remercie pour la confiance qu'il a toujours su m'accorder depuis mon premier jour de stage dans son cabinet il y a de cela un an et demi.

Je tiens à remercier enfin ma famille et mes proches qui m'ont accompagnée et soutenue tout au long de ce travail.



# SOMMAIRE

---

REMERCIEMENTS.....	3
SOMMAIRE.....	4
INTRODUCTION.....	5
<b>PARTIE I. L'EVOLUTION D'UNE NORME VOLONTAIRE A TRAVERS QUATRE EDITIONS :</b> .....	<b>7</b>
<b>Chapitre 1 : L'initiation d'une norme volontaire, la Charte, pour et par les experts immobiliers :</b> .....	<b>7</b>
I. Une norme professionnelle destinée à encadrer le statut d'expert en évaluation immobilière :.....	8
II. Le contexte initiatique de cette norme volontaire :.....	14
<b>Chapitre 2 : L'enrichissement de la Charte à travers quatre éditions :</b> .....	<b>18</b>
I. La Charte de l'expertise : de l'ébauche d'un document à un ouvrage approfondi :.....	19
II. La quatrième édition de la Charte : l'aboutissement d'un ouvrage complet :.....	29
<b>PARTIE 2 : LA CHARTE : DES EVOLUTIONS RECENTES ET A VENIR :....</b>	<b>35</b>
<b>Chapitre 1 : Des évolutions récentes renforçant la reconnaissance de la Charte et l'harmonisation des pratiques :</b> .....	<b>35</b>
I. La genèse d'une institutionnalisation de la Charte :.....	36
II. La nouvelle grille de pondération, un exemple récent de l'harmonisation des pratiques expertales :.....	39
<b>CHAPITRE 2 : Les évolutions à venir ou les perspectives d'une cinquième édition de la Charte :</b> .....	<b>49</b>
I. L'insertion de la nouvelle grille de pondération unique :.....	50
II. Vers un approfondissement des définitions sans limites ?.....	51
III. Un renforcement de la prise en compte des données environnementales :.....	52
IV. Vers une charte de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière en lieu et place d'une simple charte de l'expertise en évaluation immobilière ?.....	53
CONCLUSION .....	54
BIBLIOGRAPHIE .....	56
ANNEXES.....	58
TABLE DES MATIERES .....	76



## INTRODUCTION

---

Dans un environnement économique, juridique et financier en évolution perpétuelle, l'immobilier occupe une place de plus en plus prépondérante. Cela a permis à l'expertise immobilière de connaître une ascension fulgurante ces 20 dernières années. L'expertise étant une activité précise et où le doute ne peut demeurer, la justification doit être la plus transparente possible. Dans un souci de qualité et de viabilité de l'acte d'expertise envers le client, et des éventuels tiers, il apparaît difficile aujourd'hui d'effectuer une expertise sans s'appuyer sur un texte de référence. Cela paraît chose aisée à l'heure actuelle où les normes professionnelles sont nombreuses et riches, toutefois tel n'a pas été toujours le cas...

En effet, si les normes professionnelles internationales, tels que les Normes Internationales d'Evaluation (*International Valuation Standard*) ou encore européennes tels que la RICS ou TEGoVA<sup>1</sup>, existent depuis de nombreuses années, au niveau national les choses sont quelque peu plus récentes.

Dans la même optique, aux fins de transcrire au niveau national une certaine uniformisation des pratiques expertales, l'idée de l'élaboration d'une norme volontaire par les experts immobiliers français s'est mise en marche.

A l'occasion de la parution de la quatrième et dernière édition de la Charte, Monsieur Patrick SIKSIK, Président de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF FNAIM) a dès lors déclaré qu'« en l'absence de réglementation de la profession, la Charte de l'Expertise est pour nous, experts, le socle fondamental de notre profession [...] »<sup>2</sup>.

Comme le soulève M. SIKSIK, c'est l'absence de réglementation qui a fait naître cette volonté de créer un encadrement de la profession d'expert et qui a incité, il y a de cela 25 ans, un groupe de travail à initier un document de références.

L'idée était dès lors de créer une sorte de guide méthodologique couplé d'un code éthique et déontologique permettant de réglementer et d'harmoniser les pratiques expertales. La Charte de l'expertise en évaluation immobilière (la Charte) verra ainsi le jour au début des années 90 à l'initiative de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise

---

<sup>1</sup> RICS : Royal Institution of Chartered Surveyors – TEGoVA : The European Group of Valuers' Association.

<sup>2</sup> Source : communiqué de presse en date de novembre 2012, [www.galivel.com](http://www.galivel.com).



Immobilière) dont la constitution en 1979 a été le point de départ de la structuration de la pratique d'évaluation et de la professionnalisation du métier d'expert<sup>3</sup>.

Dès lors, et depuis sa naissance, l'idée dans laquelle la Charte doit être utilisée est claire. Selon Monsieur FRANCOIS, la charte de l'expertise en évaluation immobilière est un livre de standard, de principes et non de pratique. Ce texte est un outil de travail pour l'expert immobilier permettant de lui donner une réponse idoine ou tout le moins des pistes si une telle réponse n'existe pas. Ces objectifs poursuivis par les rédacteurs de la Charte depuis son initiation sont restés les mêmes aujourd'hui.

Pour autant, nous allons comprendre que de sa naissance à sa situation actuelle, la Charte a connu de multiples évolutions, remaniements et révisions. En tant que véritable norme volontaire, de réelles avancées dans les notions, définitions, principes et méthodes de l'expertise immobilière ont été consignées à travers les quatre éditions de ce document. Initialement une ébauche, puis un ouvrage organisé, il s'est approfondi pour devenir enfin un document abouti dans sa quatrième édition. Toutefois, jusqu'à atteindre le meilleur, un ouvrage ne peut-il pas sans cesse être remanié et réétudié ?

Nous verrons que l'évolution de la Charte est perpétuelle, suivant les évolutions de la pratique professionnelle, elle-même indiscutablement liée aux fluctuations sociétales. Et alors que des évolutions récentes ont permis de donner une certaine reconnaissance à la Charte et d'harmoniser les pratiques professionnelles, bien d'autres évolutions sont encore à venir... Commençons dès lors par le commencement et faisons un retour sur les prémices de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ou, comme dirait Monsieur Michel CORNATON<sup>4</sup>, de la « Bible de l'expertise ».

---

<sup>3</sup> L'IFEI a été créé le 16 mai 1979 par 18 membres fondateurs dont Yann VIDREQUIN co-fondateur du Cabinet MARTEL à LILLE.

<sup>4</sup> Président de la Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI)



## **PARTIE I. L'EVOLUTION D'UNE NORME VOLONTAIRE A TRAVERS QUATRE EDITIONS :**

Elaborer le texte de référence qu'est actuellement la Charte n'a pas été un labeur aisé.

Arrivés à un tournant au début des années 90, les experts immobiliers ont eu le désir, et bien plus encore la nécessité, d'élaborer une norme volontaire permettant d'encadrer l'activité d'expert immobilier.

L'initiation de la Charte répond également à la nécessité d'harmonisation des pratiques professionnelles en lien avec les évolutions économiques, financières et juridiques. Ces dernières conditionneront notamment tout au long de la vie de la Charte ses révisions successives dans une recherche permanente d'enrichissement et de perfectionnement du texte.

### **Chapitre 1 : L'initiation d'une norme volontaire, la Charte, pour et par les experts immobiliers :**

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière ? Oui ! Mais pour qui ? Pourquoi ? Comment ?

La Charte de l'expertise a bien évidemment été initiée en France par des experts et pour l'exercice de l'expertise immobilière. Nous ne pouvons pas comprendre et analyser l'évolution de la Charte sans nous arrêter au préalable sur le statut particulier de l'expert immobilier ainsi que sur le contexte dans lequel la charte a été initié et la volonté d'ériger un réel encadrement du domaine de l'expertise en harmonie avec les autres normes existantes<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> *Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans* : dossier spécial du cabinet Martel paru dans la revue Actes Pratiques & Ingénierie Immobilière aux éditions LEXIS NEXIS.



## **I. Une norme professionnelle destinée à encadrer le statut d'expert en évaluation immobilière :**

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, comme son nom l'indique, ne s'adresse pas uniquement aux experts immobiliers, bien que visés principalement. Cet ouvrage est destiné également à d'autres professionnels qui sont également concernés par l'activité de l'expertise immobilière, voire même qui l'exercent. Les exemples les plus fréquemment utilisées sont les professions du notariat ou encore les géomètres-experts dont les associations principales sont signataires de la Charte<sup>6</sup>.

Cette Charte regroupe un ensemble de notions, méthodes, bonnes pratiques et principes généraux non seulement utiles à la pratique de l'expertise immobilière, mais qui permettent d'avoir des bases et un vocabulaire communs à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Dès lors, la Charte a été conçue pour avoir un rayonnement plus large que celui de l'expert immobilier en harmonisant l'ensemble des principes généraux régissant les activités se rapprochant de près ou de loin à l'évaluation des biens et droits immobiliers.

Pour autant, l'activité régie et encadrée principalement par ce document de référence est bien celle de l'expert immobilier.

### ***1. Le statut particulier de l'expert immobilier, une activité non règlementée :***

Dès lors que j'aborde le sujet de l'expertise immobilière avec des personnes non averties, deux questions principales reviennent de façon récurrente.

En premier lieu, la majorité, pour ne pas dire la totalité, des personnes profanes s'interrogent sur la consistance de l'activité d'expert immobilier. Pour répondre de manière concise, l'expertise immobilière est souvent définie brièvement comme l'évaluation des biens et droits immobiliers. Nous trouvons

---

<sup>6</sup> Cf. Annexe 2 : Liste des signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.



également une définition quelque peu plus complète de l'expertise immobilière qui constitue la première notion définie dans la Charte en sa dernière version<sup>7</sup> et qui nous indique notamment que « L'expertise immobilière consiste à déterminer la valeur de biens et droits immobiliers après analyse de toutes les pièces communiquées par le client ».

Dans le même temps, afin d'éviter toute confusion, il est également important de différencier la simple estimation, réalisable par tout professionnel de l'immobilier, de l'expertise qui est une notion qualifiant l'activité réservée au professionnel expert en évaluation immobilière et répondant à des conditions spécifiques. Cette distinction, présente en tête du Chapitre 1 du Titre I de la Charte depuis sa première édition, montre dès les premiers mots de l'ouvrage, la volonté d'être précis dans la définition des notions relatives à l'expertise immobilière afin de lui donner une certaine légitimité.

Une fois saisie la mission globale de l'expert immobilier, le public profane s'interroge sur une seconde considération. Elle découle pour partie de l'important impact des formations diplômantes et autres qualifications à l'heure actuelle et se traduit comme suit : « Quelles sont les études nécessaires pour devenir expert immobilier ? ».

Tandis que la première question démontre une certaine méconnaissance du métier d'expert immobilier par une personne lambda, la seconde interrogation quant à elle, non dénuée d'intérêt, met en exergue qu'il n'existe que très peu de formations ad hoc en France. Cette profession est donc relativement méconnue du fait notamment de la quasi-inexistence de formations y permettant l'accès.

Et pour cause... le métier d'expert immobilier est à l'heure actuelle une activité non réglementée, tout le moins pour une majeure partie, (nous reviendrons plus tard sur l'exception des expertises réglementées). Cette profession peut donc être exercée sans aucun diplôme ou aucune qualification particulière.

---

<sup>7</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012, Titre I, Chapitre 1, 1.1 L'expertise en évaluation immobilière, page 9.



Néanmoins, n'est pas expert qui veut ! Cette profession est en effet un métier d'expérience qui évolue constamment en fonction de la mouvance des pratiques professionnelles. L'expertise immobilière nécessite donc un nombre important de connaissances et compétences aussi bien juridiques, économiques que techniques.

Il n'en demeure pas moins que sa non-règlementation tend à être de plus en plus limitée et demeure toutefois encadrée du fait de la volonté d'uniformisation de l'accès à la profession passant par le renforcement et l'harmonisation des normes professionnelles, et dont l'exemple français de référence est la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. A ce titre, la dernière édition de ce texte de référence se veut de plus en plus détaillée et précise s'agissant de la définition de l'expertise immobilière et de l'expert lui-même.

## ***2. L'encadrement de la non-règlementation :***

Bien que non réglementée, l'activité d'expert immobilier en France est néanmoins structurée. Pour reprendre la comparaison de Monsieur Denis FRANCOIS de la matière expertale avec le patinage artistique : « il existe des cas particuliers où il y a des figures imposées ». D'une part, l'activité d'expert immobilier est réglementée par deux statuts spécifiques d'expert dont l'agrément est national. D'autre part, le statut se trouve également encadré par deux autres certifications issues de normes professionnelles internationales<sup>8</sup>.

### ***♦ A l'échelle nationale par les expertises réglementées :***

Actuellement, malgré le libre exercice de l'activité d'expert immobilier, il existe deux statuts pour lesquels les conditions d'exercice de cette profession vont être particulières et donc réglementées. Ces deux statuts sont

---

<sup>8</sup> *L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut*, Jean-Jacques MARTEL, Revue Experts, avril 2012



expressément prévus dans la Charte<sup>9</sup> en sa version d'octobre 2012 et sont les suivants :

- L'expert de justice (en estimations immobilières) qui réalise des expertises selon désignation du juge et dont l'agrément est reçu de la Cour d'appel ou de la Cour de cassation. Le recours à l'expertise judiciaire est dès lors règlementé par les dispositions du Code de procédure civile, du Code de procédure pénale et du Code de justice administrative. 
- L'expert foncier et agricole / Expert forestier dont l'activité est agréée et règlementée par le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF) depuis sa création par décret en 2006. Dès lors, ce statut constitue une nouveauté de la quatrième édition de la Charte. 

Tout comme le statut précédent, il est à noter que depuis la quatrième édition de la Charte, un troisième statut règlementé a fait son entrée dans les dispositions prévoyant les conditions d'exercice particulières de l'expertise. Il s'agit de l'expert domanial. Il faut toutefois le distinguer de l'expert immobilier exerçant son activité de manière indépendante puisqu'à contrario l'expert domanial est un fonctionnaire de la Direction générale des finances publiques exerçant uniquement pour les besoins des personnes publiques sous le service de France Domaine. Cette mention de l'expert domanial a été jointe aux fins d'étayer toujours plus les différentes modalités d'exercice de l'expertise immobilière.

Enfin, aux côtés de ces deux statuts principaux, figurent d'autres expertises règlementées eu égard au cadre spécifique dans lequel elles sont réalisées. Tel est le cas par exemple des expertises réalisées pour le compte des entreprises d'assurance, de prévoyance et mutuelles ou encore des

---

<sup>9</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Titre I, Chapitre 2, 2.2 Conditions particulières (expertise judiciaire, agricole et foncière, domaniale, pour expropriation et en matière fiscale), pages 13 et 14.



sociétés civile de placement immobilier, ou des organismes de placement commun en immobilier. L'expertise immobilière est également encadrée par des dispositions particulières dans d'autres cas comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ou en matière fiscale.

- ♦ *A l'échelle internationale par les certifications issues de normes professionnelles :*

Outre la réglementation de certaines expertises réalisées dans un cadre spécifique prévu expressément par la Charte, il existe d'autres statuts permettant de renforcer l'encadrement et la reconnaissance de la profession d'expert immobilier. Ceux-ci transparaissent sous la forme de certifications et sont issus de normes professionnelles européennes et internationales volontaires qui se sont organisées indépendamment. Ces certifications, recherchant toujours l'harmonisation des pratiques professionnelles, permettent de donner à l'expert bénéficiant de ces statuts un crédit et une reconnaissance européenne voire internationale.

Il est fait mention de deux certifications dans la version actuelle de la Charte<sup>10</sup> auxquels les experts immobiliers français peuvent prétendre sous certaines conditions.

La première certification est européenne. Il s'agit du statut de Recognised European Valuer (REV) délivrée par les associations nationales habilitées par The European Group of Valuers' Association<sup>11</sup> (TEGoVA) telles que le CSN, l'IFEI, la CEIF FNAIM, l'AFREXIM et le SNPI<sup>12</sup>. Mis en place depuis 2008, ce sigle REV permet de cibler des experts immobiliers membres des associations précitées bénéficiant d'une formation et d'une expérience en adéquation avec les standards européens. Ce statut européen répond à une norme professionnelle



<sup>10</sup>Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Tire I, Chapitre 1, 1.2.2. Certifications internationales, page 11 et 12

<sup>11</sup> TEGoVA : Organisation européenne d'experts immobiliers qui regroupe 43 associations dans 26 pays.

<sup>12</sup> CSN : Conseil Supérieur du Notariat – IFEI : Institut Français de l'Expertise Immobilière – CEIF : Chambre des Experts Immobiliers de France – SNPI : Syndicat National des Professions Immobilières.



qui fait foi en la matière dénommé « Blue Book » ou « Guide Bleu », actuellement édité en sa 7<sup>ème</sup> version, de mai 2012. Cet ouvrage, tout comme son homologue français, est un recueil de recommandations, bonnes pratiques et de principes généraux pour le « bon exercice » de l'activité d'expert immobilier qu'il vise à coordonner et harmoniser à une échelle européenne. Le « Blue Book » est alors le texte de référence au niveau européen servant de fondements à la profession.

Quant au second label, il est anglo-saxon et il s'agit du Valuer Registration Scheme (VRS) de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), organisation internationale réunissant un grand nombre de professionnels de l'immobilier et de la construction. Mise en place depuis 2011, cette certification a pour objet la standardisation des bonnes pratiques de l'expertise immobilière, le respect d'un code d'éthique et de déontologie indispensable à cette activité. L'ensemble de ces recommandations sont contenues dans un ouvrage faisant également référence en la matière, le « RICS Valuation - Professional Standards » plus connu sous le nom de « Red Book » et dont la dernière version est applicable depuis janvier 2014. Cet ouvrage - tout comme nous le verrons plus loin pour la Charte – a subi de nombreux correctifs et améliorations au fil de ses mises à jours régulières depuis la première édition parue en 1980.



Ces deux certifications permettent dès lors d'offrir une lisibilité internationale aux interlocuteurs de l'expert immobilier et de renforcer la crédibilité de ces derniers. Ces certifications sont gage de qualité et de conformité aux exigences internationales de l'expertise immobilière. En effet, ces deux normes professionnelles européenne et anglo-saxonne adoptent et sont conformes aux exigences des Normes Internationales d'Evaluation ou *International Valuation Standard (IVS)*.

Bien que non règlementée, l'activité d'expert immobilier n'est pas anodine et détient, dans une majorité de cas où l'enjeu est important, un rôle déterminant. Depuis plusieurs années, dans le cercle des organisations et



associations professionnelles d'experts immobiliers, la nécessité d'encadrement de la profession s'est au fur et à mesure renforcée pour devenir indispensable. Dès lors, s'est imposée l'élaboration d'un guide, un code de bonne conduite respectant des principes éthiques et déontologiques primordiaux dans les opérations d'expertise immobilière. Nous allons revenir sur le contexte particulier de l'initiation de la norme volontaire de référence en France qu'est la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

## **II. Le contexte initiatique de cette norme volontaire :**

L'essor de la réglementation du métier d'expert immobilier est fulgurant de nos jours, il ne faut néanmoins pas oublier que les prémices de l'encadrement et du renforcement de cette profession en France datent seulement du début des années 90 avec l'apparition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Dès lors un bref rappel du contexte général – notamment économique et immobilier – dans lequel l'idée de la Charte a émergé, nous permettra de saisir plus aisément la nécessité d'initier un tel texte.

### ***1. La situation générale à la veille de la création de la Charte :***

Avant d'exposer les conditions dans lesquelles la Charte est née, il est donc utile et intéressant de faire un bref rappel général du contexte économique, juridique et financier dans lequel le travail d'élaboration d'un texte de référence a été entrepris.

Au début des années 1990, la profession d'expert immobilier est encore une pratique principalement libérale exercée par des experts judiciaires. Dès lors, la réglementation d'une telle activité ne semble pas indispensable. Néanmoins, le début des années 90 marque une période de changements et d'évolutions considérables, notamment au niveau économique, ayant eu de nécessaires répercussions sur le marché immobilier et donc sur l'essor de l'évaluation immobilière.



Les travaux du rapport dit COB ou Barthès de Ruyter<sup>13</sup> nous permettent dans son introduction de faire un tour d'horizon de la situation au début des années 90, à savoir à l'aube de l'initiation des travaux de réflexion sur la 1<sup>ère</sup> édition de la Charte.

Partant d'un constat de l'évolution de l'investissement immobilier sur les dernières 6 décennies, le rapport revient sur le contexte de croissance économique soutenue qui a permis au secteur de l'investissement immobilier de bénéficier de perspectives favorables grâce à une forte demande des ménages et des entreprises. Dans cette dynamique d'inflation généralisée qui a perduré jusqu'au milieu des années 1980, une appréciation de la valeur des biens immobiliers est intervenue de manière continue et stable. Le rapport COB rappelle ensuite que cette période s'en est suivie de quelques années (de 1986 à 1990) marquant une envolée faramineuse des prix, qui s'est retournée les 10 années qui auront suivies (jusqu'en 2000). A cette époque, cette variation des prix a dès lors « fait apparaître une volatilité des prix des actifs jusqu'alors inconnue des marchés immobiliers ».

Le marché immobilier apparaît comme plus complexe et répondant à des caractéristiques diverses qui ont renforcé, notamment depuis l'apparition de cette nouvelle caractéristique de volatilité, la nécessité d'avoir recours à une estimation détaillée, précise et avérée des biens immobiliers, et plus particulièrement de ceux faisant publiquement appel à l'épargne s'agissant du rapport COB.

En parallèle, en date du 5 novembre 1990 un décret oblige les compagnies d'assurances à réaliser des expertises quinquennales de leur patrimoine immobilier<sup>14</sup>.

L'essor de l'évaluation est en marche et nécessite la reconnaissance et l'encadrement de l'activité d'expert immobilier afin d'éviter tout débordement.

---

<sup>13</sup> Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne, cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, Annexe 6, page 126.

<sup>14</sup> *Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ?*, Jean-Jacques MARTEL, Revue Experts, décembre 2011



## **2. La naissance de la Charte ou la volonté d'encadrer et d'harmoniser l'activité d'expert immobilier :**

Partant du climat général ambiant exposé précédemment, plusieurs organisations professionnelles d'experts immobiliers se sont regroupées au début des années 90 afin de mener un projet d'élaboration d'un texte permettant de regrouper un certain nombre de recommandations et principes généraux communément applicables à l'ensemble des experts français.

Ce fût chose faite le 7 décembre 1990 ! La Charte, ou tout le moins l'ébauche de ce que nous appelons la Charte aujourd'hui, a vu le jour grâce à la signature des principales organisations représentatives des experts immobiliers en France.

Initiés et coordonnés par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), ces travaux ont été réalisés avec la collaboration de l'association TEGoVA ainsi que le soutien de la RICS. Dans ce premier document, l'IFEI a dès lors entrepris d'encadrer les activités expertales en regroupant des notions, définitions, méthodologies, et principes éthiques et déontologiques que les membres adhérents et organisations professionnelles concernées s'engageraient à respecter et suivre.

La Charte constitue alors la transcription de la volonté de renforcement et de reconnaissance du statut d'expert immobilier. Incitée par l'apparition de plusieurs organisations professionnelles nationales, européennes et internationales, l'élaboration de ce document avait aussi pour ambition de fédérer les experts immobiliers et de développer une certaine uniformisation des expertises, tout le moins des notions et méthodologies et bonnes pratiques leur étant utiles. Cette tentative d'uniformisation se transformera plus tard en une harmonisation des standards à une échelle européenne et même plus encore internationale avec la mise à jour de nouvelles normes professionnelles<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Cf. Partie 1, Chapitre 1, I, 2. L'encadrement de la non-règlementation, page 10.



A ce titre, le préambule de la première édition de la Charte inclut d'ores et déjà cette idée d'harmonisation puisqu'il énonce que « L'ensemble de ces propositions s'inscrit dans les efforts d'harmonisation de la Communauté Européenne »<sup>16</sup>.

Alors que la création de la Charte intervient dans un contexte d'encadrement nécessaire de l'activité d'expert immobilier connaissant un important essor eu égard aux évolutions conjoncturelles de l'époque, la naissance de ce document pratique marque le commencement de la perpétuelle actualisation des pratiques professionnelles expertales.

---

<sup>16</sup> Voir Charte de l'expertise en évaluation immobilière, édition de 1993, première page.



## Chapitre 2 : L'enrichissement de la Charte à travers quatre éditions :

De sa création à l'initiative de l'IFEI en 1990 à sa version actuelle d'octobre 2012, la Charte de l'expertise en évaluation immobilière a été l'objet de bon nombre de modifications et d'améliorations toujours en lien avec les évolutions juridiques, économiques, financières...

Au cours de 25 ans d'existence, le souhait des rédacteurs et des associations signataires de la Charte a toujours été d'accompagner au mieux l'ensemble des experts immobiliers dans l'exercice de leur activité en mettant à jour, en améliorant et en détaillant toujours plus cet ouvrage afin qu'il demeure une référence fiable. Les différentes éditions de la Charte ont donc permis de transcrire, au fur et à mesure des évolutions de la pratique professionnelle, les lignes directrices actualisées à suivre et respecter, toujours dans un effort d'harmonisation de l'activité expertale.

Pour essayer de brosser au mieux le tableau de l'évolution de la Charte à travers ses quatre éditions, nous reprendrons les idées et les mots d'experts immobiliers confirmés que nous avons pu recueillir lors de deux événements.

Sous la tenue d'une séance de formation générale de la Chambre Nationale des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI)<sup>17</sup>, différents points ont été abordés successivement par des intervenants experts et membres de la compagnie. L'une de ces interventions nous intéresse tout particulièrement puisqu'elle est revenue sur l'historique et l'évolution de la Charte à travers l'élaboration de ses quatre éditions. Les mots de Monsieur Denis FRANCOIS, Président de CBRE Valuation et expert immobilier, apportent un éclairage précieux sur 25 ans d'élaboration et d'évolution de la charte.

---

<sup>17</sup> Voir en Annexe 1, l'attestation de participation à la séance de formation organisée par la CNEJI et tenue en date du 10 avril 2015 à Paris.



L'exposé de Monsieur FRANCOIS lors de cette séance a également été complété par la tenue d'un entretien personnel avec lui-même ainsi que Madame DIGARD-BENOIT (Présidente actuelle de l'IFEI) dans les locaux de CBRE Valuation à Paris en date du 30 juillet dernier. Cette rencontre avec deux experts immobiliers fortement impliqués dans la mise à jour et la promotion de la Charte nous a permis de comprendre et d'établir une évolution historique des quatre différentes éditions de la Charte à travers leurs parutions successives.

De l'ébauche d'un texte à un véritable document de référence étoffé et détaillé, l'analyse tiendra autant se faire que peut en une étude comparée des quatre éditions de la Charte ainsi que sur les points essentiels de son évolution.

## I. La Charte de l'expertise : de l'ébauche d'un document à un ouvrage approfondi :

Il semble à l'heure actuelle très anodin pour un expert immobilier de pouvoir se nourrir de recommandations riches et complètes telles que présentées dans la Charte en sa 4<sup>ème</sup> édition. Mais il faut penser que le référentiel actuel résulte d'une longue évolution dans la rédaction des différentes éditions de la Charte. De sa première ébauche à son approfondissement en passant par son organisation, la Charte n'a pas toujours été ce que les experts connaissent aujourd'hui... revenons donc rapidement sur l'évolution des trois premières éditions.

### 1. La première édition de la Charte : l'ébauche d'un document :

La première édition de la Charte a vu le jour à la fin de l'année 1990, néanmoins le premier document est paru en 1993 ayant été révisé à cette occasion.

A cette date, l'élaboration d'une Charte répond alors à une demande des experts-comptables d'ériger des dispositions et règles communes pour l'exercice de l'activité d'expert immobilier. Les travaux de rédaction d'un premier document



CHARTRE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE 1993	
<b>PRESENTATION</b>	
En France, l'activité d'expert en évaluation immobilière a été réglementée et se situe dans le cadre des expertises judiciaires et des expertises agricoles, forestières et foncières.	
L'IFEI a pour finalité de proposer une véritable organisation professionnelle structurée et de promouvoir les principes généraux que tous membres s'engagent à respecter lorsqu'ils font usage d'expertise.	
Ce texte définit dans quelles conditions la prestation d'un professionnel immobilier peut être qualifiée "d'expertise" et quelle responsabilité l'activité de ce même membre peut engendrer pour lui-même.	
Il présente par la suite les services de l'expertise à une définition juridique d'un "Vérifier et valuer immobilières".	
L'ensemble de ces propositions s'inscrit dans les efforts d'harmonisation de la Commission Européenne et vise par conséquent une reconnaissance internationale de la professionnelle dès sa création.	
<b>SOMMAIRE</b>	
I. DEFINITIONS	page 2
II. CONVENTIONS D'EXERCICE	page 3
III. ETHIQUE PROFESSIONNELLE	page 4
IV. PRINCIPES D'EVALUATION	page 5
V. APPLICATION	page 6



débutent donc pour aboutir à un premier texte plus similaire à un guide méthodologique plutôt qu'à l'ouvrage de référence usité et appliqué aujourd'hui.

♦ *Une méthode de travail de rédaction collaborative :*

Dès lors, la première version de la Charte est le fruit de travaux de rédaction d'un groupe composé d'experts immobiliers et dont la coordination est dévolue à un binôme. La collaboration entre deux professionnels pour la rédaction et les mises à jour successives de la Charte sera une tradition perpétuée depuis la prime rédaction. Ainsi, lors de chaque révision, alors que chaque association est consultée pour proposer des améliorations à la Charte, le binôme permet de filtrer les propositions pour ne retenir que les plus pertinentes, qui seront in fine adoptées par le Comité d'Application de la Charte<sup>18</sup>. Cela apparaît comme un élément essentiel et déterminant à une transcription impartiale et diffuse rendue possible par l'apport complémentaire de l'expérience et des connaissances de plusieurs professionnels de l'expertise.

Cette méthode de travail pose néanmoins la difficulté de la collaboration qui peut être celle du désaccord ou tout le moins d'une discussion assez laborieuse. En effet, les groupes de travail sur la rédaction de la Charte sont constitués de professionnels n'ayant pas nécessairement pour coutume de collaborer ensemble, pouvant complexifier largement la prise de décisions rapides. C'est notamment pourquoi la mise à jour de la Charte est le fruit d'une période de concertation relativement longue.

De plus, la lenteur de la prise de décisions peut s'expliquer par le nombre croissant de participants aux groupes de travail de la révision de la Charte. Alors qu'à ses débuts les rédacteurs n'étaient qu'entre 10 et 20, ils sont aujourd'hui au nombre de 40 environ. La consultation et la négociation avec l'ensemble des participants, mais également des organismes de contrôle<sup>19</sup>,

---

<sup>18</sup> Sur le Comité d'Application de la Charte, voir 2. La deuxième édition : un ouvrage organisé, page 24.

<sup>19</sup> Les organisations visées sont celles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), ou l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).



rallongent et alourdissent indiscutablement la procédure et le délai de mise à jour de la Charte.

En 1990, lors des premiers travaux débouchant sur la parution de la première édition, les rédacteurs de la Charte sont déjà confrontés à ces difficultés.

♦ *La structure principale du texte :*

Le texte constitutif de la première édition de la Charte est présenté sous une forme très simple. Il compte en tout et pour tout dix pages et cinq sections se décomposant comme suit :

- I. Définitions
- II. Conditions d'exercice
- III. Ethique professionnelle
- IV. Principes d'évaluation
- V. Application

Ces parties seront toutefois primordiales puisqu'elles poseront les bases des définitions et notions qui constituent, jusqu'à la dernière édition, le Titre I de la Charte.

Il faut préciser que les définitions des principes de base de l'expertise immobilière, et notamment les définitions des différentes valeurs, méthodes d'évaluation et contenu du rapport, prennent une place considérable dans cette première version puisque la quatrième section qui leur est dévolue constitue la quasi-moitié du corps de texte. Malgré l'appréciation toujours libre et indépendante dont dispose l'expert immobilier dans l'exercice de son activité, cette première Charte pose clairement la volonté d'harmoniser les notions, termes et méthodologies ainsi que d'établir « un consensus sur les grands principes d'évaluation »<sup>20</sup> pour l'ensemble de la profession.

En 1993, la parution de ce premier texte s'assimile donc plus à celle d'un document général plutôt qu'à un ouvrage de référence précis et détaillé tel que

---

<sup>20</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, édition de 1993, IV Principes et Méthodes d'Evaluation, page 6.



nous en faisons usage et application aujourd'hui. Son évolution et sa mise à jour semblent dès lors inévitables.

## 2. La deuxième édition de la Charte : un ouvrage organisé :

Les pratiques professionnelles évoluant rapidement dans les années 90, les rédacteurs de la première édition de la Charte savent qu'elle subira d'ores et déjà une mise à jour rapide. La réflexion sur l'amélioration du texte sera engagée quatre ans seulement après sa parution.

En 1997, le travail de coordination de la rédaction de la deuxième édition de la Charte a donc été repris par Monsieur Denis FRANCOIS en collaboration avec Monsieur Philippe MALAQUIN, expert immobilier ayant participé activement aux travaux de rédaction des différentes éditions du document. De ce travail commun a abouti une édition beaucoup plus évoluée et riche de la Charte, les bases d'un ouvrage sont posées.



### ♦ *Le contexte évolutif du milieu des années 90 :*

Monsieur FRANCOIS est revenu sur la période allant de la deuxième moitié des années 90 jusqu'au début des années 2000 et dans laquelle l'élaboration de la deuxième édition a été réalisée, nous apportant son éclairage sur une époque charnière. D'après ses propos, deux évolutions conséquentes sont à noter.

D'une part, l'inflation réglementaire et législative en France apporte de nouveaux éléments devant être pris en compte dans l'expertise. La difficulté pour les rédacteurs de la Charte était de tenir compte de ce contexte qui s'est bigrement compliqué, sans pour autant recenser l'ensemble de ces nouvelles dispositions dans la deuxième édition de l'ouvrage. Il est en effet certain que l'objet de la Charte n'est clairement pas celui-ci et ne ferait qu'alourdir inutilement cette nouvelle édition.



D'autre part, la deuxième évolution conséquente relève du développement des organisations internationales qui existaient auparavant mais qui étaient moins développées et occupaient une place moins influente, ainsi que le développement de normes comptables. Ces normes professionnelles internationales (RICS, TEGoVA et IVS) se sont développées de concert avec les normes comptables (IFRS) impactant des changements sur le plan français car il fallait se mettre en harmonie avec ces normes comptables internationales de plus en plus influentes. Selon Monsieur FRANCOIS, cette accélération du développement des normes a créé une sorte de « big bang » depuis les années 1996. En parallèle, un autre phénomène s'accélère, il s'agit bien évidemment de l'internationalisation des marchés.

Dans ce contexte, la seconde édition voit donc le jour en janvier 1998 et prend le relai d'un premier document relativement succinct.

- ♦ *L'évolution de la structure :*

De par l'importance de sa structure, cette nouvelle édition constitue d'ores et déjà un corps de textes plus complet et développé puisqu'elle compte plus de 70 pages. Plusieurs évolutions sont à mettre en exergue entre la première et la deuxième version de la Charte.

Avant tout, Monsieur FRANCOIS nous a confirmé que la structure actuelle de la Charte, en sa dernière version d'octobre 2012, est une reprise de la deuxième édition de janvier 1998. L'entrée en vigueur de cette dernière marque donc la réelle naissance de l'ouvrage de référence actuel, qui sera bien évidemment enrichie de nombreuses améliorations et précisions lors des révisions suivantes.

Les rédacteurs de 1998 ont donc largement détaillé la Charte en ce qu'elle contient à cet instant quatre titres. « Tandis que le Guide méthodologique relatif à l'évaluation des actifs immobiliers était revu et complété, un Guide des diligences et des Principes déontologiques communs



aux Experts en évaluation immobilière étaient rédigés »<sup>21</sup>. Ces nouveaux éléments constituent dès lors les trois titres s'adjoignant au premier qui n'est que la reprise de la première édition de la Charte.

Le Guide méthodologique constitue un apport considérable qui va être réalisé sur les concepts de valeurs, les définitions de surfaces, les méthodes d'évaluation et autres notions. De même, la création d'un Guide des diligences va compléter de façon très détaillée les diverses missions réalisables par l'expert ainsi que le déroulement des expertises et le contenu du rapport d'expertise, et ce, toujours dans une idée d'harmonisation du vocabulaire des experts immobiliers.

En outre, à partir de cette nouvelle édition, la Charte de 1993 constituera donc le Titre I et ce pour l'ensemble des éditions suivantes. Ce titre regroupant les « Conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluation immobilière » fera l'objet toutefois d'un travail conséquent de précision des définitions ainsi que sur les conditions d'exercice du métier d'expert immobilier dans les éditions suivantes.

La nouveauté de l'édition de 1998 tient en ce que le Chapitre 5 du Titre I concernant l'application de la Charte a subi une légère modification mais non sans importance. En effet, il est fait mention pour la première fois d'un Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Cela n'est pas une surprise puisque la création de ce dernier a été concomitante à celle de la deuxième édition du document sur lequel il est destiné à veiller.

♦ *La naissance du Comité d'Application de la Charte :*

Bien que mentionné dans la première édition de la Charte, le Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière doit sa véritable création à la deuxième édition en 1998.

---

<sup>21</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 2<sup>ème</sup> édition mise à jour en janvier 1998, Préambule, page 4.



Le rôle de ce Comité était de veiller sur l'évolution et « l'application de la Charte et si nécessaire de s'ériger en chambre de discipline »<sup>22</sup>.

Néanmoins, d'après les propos de Monsieur FRANCOIS et Madame DIGARD-BENOIT, il faut relativiser le rôle du Comité d'Application en 1998. En effet, ce rôle était très limité et tenait exclusivement à la désignation des responsables des groupes de travail chargés de la mise à jour et de leur validation. Il constituait un simple organisme de coordination informel créé à l'initiative de l'IFEI.

Récemment le statut du Comité et son rôle ont évolué. Depuis peu, et plus précisément la signature de ses statuts en date du 7 avril 2014, le Comité se voit encadré juridiquement sous la forme d'association. Cette nouvelle forme juridique nous montre bien que tout ce qui a trait à la Charte est en perpétuelle mouvance et évolution aux fins de consolider et pérenniser les normes et pratiques en matière d'évaluation immobilière.

Aujourd'hui, le rôle du Comité est donc beaucoup plus développé. Ancien président de l'IFEI et administrateur de la CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France), Monsieur Stéphane IMOWICZ a été élu Président du Comité d'Application. Il est revenu pour nous sur la mise en place de cette nouvelle forme juridique du Comité ainsi que sur le rôle de celui-ci.

S'agissant tout d'abord de son statut formel associatif, Monsieur IMOWICZ nous a précisé qu'il a été souhaité afin de détacher le Comité d'une organisation professionnelle précise qu'est l'IFEI et d'en faire l'association de toutes les associations signataires.

Concernant, son rôle, il apparaît double. D'une part, le Comité d'Application a pour objet de préparer les révisions de la Charte en fonction des évolutions économiques, juridiques, financières... Et d'autre part, le Comité, au nom de l'association, détient un rôle de communication et se doit de faire la promotion de l'ensemble des évolutions du texte ou impactant le domaine de l'expertise. Le dernier exemple en date de cette communication est l'entrée en vigueur de

---

<sup>22</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, édition de 1993, V. Application, page 10.



la nouvelle grille unique de pondération des surfaces commerciales<sup>23</sup> en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Enfin, l'objectif de l'accomplissement d'un troisième rôle du Comité d'Application est envisagé par son Président à long terme. Il serait d'œuvrer à l'unification de l'ensemble des organisations et associations professionnelles d'experts immobiliers existantes à ce jour pour ne constituer plus qu'une unique instance représentant l'ensemble des experts immobiliers. Ce rôle permettrait de concentrer le poids de l'expertise immobilière française en les mains d'une seule association beaucoup plus influente... Affaire à suivre !

A contrario de ce que nous pourrions penser et de ce qui était énoncé dans la première édition, le Comité n'a pas pour objet de sanctionner le non-respect de la Charte par un expert immobilier. L'absence de sanction était d'ailleurs l'une des critiques adressées à la Charte, selon les propos de Monsieur Denis FRANCOIS. Il en existe pourtant une mais elle est diluée, c'est-à-dire que l'expert qui ne respecte pas la Charte est responsable mais devant l'association dont il est membre. Ce sera l'association en question qui sera chargée de sanctionner dans un cas extrême l'expert par son exclusion de l'association.

Il apparaît bien après cette analyse que la nouvelle édition de 1998 constitue la naissance d'un ouvrage organisé et bien plus développé que sa version mère. Il faut noter toutefois que de nombreuses évolutions intervenues depuis vont valoir à la Charte d'être de nouveau mise à jour.

### ***3. La troisième édition de la Charte : un ouvrage approfondi :***

Dans la continuité de l'évolution du texte en lien avec celle des pratiques professionnelles, arrive moins d'une dizaine d'années plus tard, en juin 2006, une troisième édition de la Charte.



---

<sup>23</sup> A ce titre, cf. Partie II, Chapitre 1, II. La nouvelle grille de pondération, un exemple récent d'harmonisation des pratiques expertales, page 39.



A la seule découverte de l'ouvrage, l'esthétisme de la présentation d'un document relié sous forme de livre, laisse présager un approfondissement et un enrichissement significatifs de la Charte dans cette nouvelle version.

♦ *Retour sur les évolutions de 1998 à 2006 :*

Le préambule de cette troisième édition de la Charte<sup>24</sup> complété des propos de Monsieur FRANCOIS nous permettent de brosser le tableau des évolutions depuis 1998.

La matière expertale s'est largement enrichie notamment avec la contribution du rapport dit COB ou Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine des sociétés faisant appel public à l'épargne paru en février 2000.

En outre, l'environnement immobilier français et européen a encore beaucoup évolué notamment avec la publication de normes professionnelles européennes et internationales (TEGoVA, RICS et IVS), mais aussi avec l'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables (IAS – IFRS) en 2003 ou encore un renforcement de la réglementation en matière de sécurité et d'environnement.

Si nous nous arrêtons un instant sur la matière environnementale, il est à préciser que durant cette période, bon nombre de nouvelles dispositions législatives et réglementaires ont vu le jour telles que la loi sur le mesurage dit Carrez, ainsi que les diagnostics techniques relatifs à la présence de plomb, d'amiante, d'insectes xylophages dans les constructions.

Ces évolutions ont nécessairement remis en cause la deuxième édition de la Charte et incité à sa révision.

♦ *Les apports de la troisième édition dans la structure :*

Constitué par Messieurs Maurice DELECOLE, Denis FRANCOIS et Albert MALAQUIN, le groupe de travail de coordination de la mise à jour de la Charte a abouti en 2006 à l'entrée en vigueur d'un véritable ouvrage beaucoup plus détaillé et approfondi que ses éditions antérieures.

---

<sup>24</sup> Voir Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 3<sup>ème</sup> édition, juin 2006, Préambule, page 1.



Le premier élément interpellant est l'apparence de la Charte qui a beaucoup évolué et se présente sous la forme d'un ouvrage relié et non plus celle d'un simple document.

Au-delà du changement significatif de la présentation visuelle, le souhait des participants à la révision de la Charte a été de conserver la superstructure de la deuxième édition. Dans un souci de continuité et d'actualisation du socle fondamental de pratiques professionnels précédemment établi, la charte de 2006 se présente avec les mêmes quatre titres que la version de 1998.

Bien que communs à la version antérieure, les titres se trouvent toutefois largement enrichi de définitions reprises et détaillées. Elle compte dès lors plus d'une centaine de pages contre 70 pages dans la deuxième édition.

Les annexes se trouvent également enrichies avec l'apparition de recommandations du Comité pour la pondération des locaux à usage de commerces. Cet ajout ouvre la porte à la problématique de la pondération des surfaces commerciales qui interrogent sans cesse les experts immobiliers. Notre étude reviendra nécessairement sur ces considérations<sup>25</sup>.

Notons également qu'à l'occasion de la parution de la 3<sup>ème</sup> édition sous la forme d'un ouvrage, la diffusion numérique de la Charte a été arrêtée rendant la possession de la Charte limitée à un cercle plus réduit, et ce toujours dans une volonté de renforcer l'importance et la reconnaissance de ce document notamment par rapport aux autres normes professionnelles actualisées.

Entre évolution et approfondissement du socle commun existant, cette troisième version a su renforcer le poids et la reconnaissance de la Charte en tant que véritable norme et texte de référence pour l'ensemble de la profession.

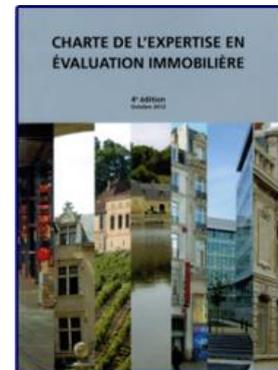
---

<sup>25</sup> Cf. Partie II, Chapitre 1, II. La nouvelle grille de pondération des surfaces commerciales, un exemple récent d'harmonisation des pratiques expertales, page 39.



## **II. La quatrième édition de la Charte : l'aboutissement d'un ouvrage complet :**

Compte tenu des évolutions économiques, financières et juridiques françaises et de surcroît internationales, la complexification de l'activité d'expert immobilier toujours grandissante nécessite d'engager une nouvelle révision de la Charte au courant de l'année 2011. Cette mise à jour débouchera sur la dernière édition du document applicable à ce jour et entrée en vigueur le 24 octobre 2012.



Après de longues périodes de consultation, de négociation et de rédaction rendant le travail de révision relativement laborieux, le groupe de travail de coordination de la mise à jour constitué de Messieurs Hervé DEMANCHE et Denis FRANCOIS est parvenu à éditer une quatrième édition. Dans le préambule<sup>26</sup> de cette nouvelle Charte, les rédacteurs confirment ce qui était visible à la lecture de ce nouvel ouvrage, à savoir qu'il s'est encore plus enrichi et étoffé que la précédente édition qui constituait d'ores et déjà une nette avancée en la matière.

Bien que disposant de la même structure depuis 1998, divers apports et évolutions ont construits cette nouvelle version la complétant considérablement, dans un effort d'approfondissement tant du corps de texte que de ses objectifs.

### **1. L'enrichissement du texte :**

Nous revenons dans un premier temps de façon un peu plus détaillée sur l'évolution globale de chaque titre composant la Charte à l'aide des précisions apportées par Monsieur FRANCOIS et Madame DIGARD-BENOIT.

S'agissant du Titre I « Conditions générale d'exercice de l'expertise », il a beaucoup évolué sur les différentes façons d'exercer la profession, sa

---

<sup>26</sup> Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012, Préambule, page 7.



définition, ses qualifications en développant leur aspect international<sup>27</sup>. Une nécessaire harmonisation des conditions d'accès à la profession a été également opérée. Les rédacteurs ont été beaucoup plus détaillés et explicatifs en précisant qu'il existe d'une part, le droit commun, et d'autre part, des systèmes particuliers qui résultent soit de textes législatifs ou réglementaires ou bien de la jurisprudence.

Le second titre consacré à la « Méthodologie d'évaluation » constitue selon les termes exactes de Monsieur FRANCOIS, « le titre le plus pratique et le plus important de la Charte ». Autant le reste peut être considéré comme étant réservé et utilisé uniquement par l'expert, autant ce titre II, faisant plus de 40 pages, permet à une personne non avertie d'appréhender les bases de l'expertise immobilière.

Ce titre a en effet été pesé et repesé sur les considérations de définitions, notamment celle de la valeur vénale qui occupent cinq pages de la Charte, mais également sur des considérations de surfaces établies en collaboration avec les géomètres-experts.

Les notions de méthodologie d'évaluation, constituant le socle de l'expertise immobilière, ont été beaucoup plus détaillées. Celles-ci ont, en outre, été complétées par de nouvelles définitions qui n'existaient pas en 2006 telle que la surface de plancher appliquée depuis le décret de 2011 et remplaçant anciennement la SHON et la SHOB<sup>28</sup>. Ce titre, beaucoup plus étoffé que dans sa version précédente, donne des définitions épluchées, en conformité avec les définitions internationales et revues par les organismes de contrôle.

Le titre III quant à lui, expose les « Missions et diligences » de l'expert, et bien que n'ayant pas été fondamentalement remodelé, il a connu tout de même des précisions toujours précieuses.

---

<sup>27</sup> Cf. Chapitre 1, paragraphe I, 2. L'encadrement de la non-règlementation à l'échelle internationale par les certifications issues de normes professionnelles, page 12.

<sup>28</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette et SHOB : Surface Hors Œuvre Brute.



S'agissant du remaniement des « Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière » contenus dans le titre IV, Madame DIGARD nous a fait part de la réalisation d'un travail de comparaison et d'approfondissement des dispositions eu égard aux évolutions intervenues depuis 2006 au niveau européen.

Le travail a consisté en un renforcement des principes commandant l'impartialité, la neutralité et l'indépendance de l'expert immobilier et fondant le socle du « bon exercice » de cette activité.

Enfin, la révision de ce titre IV a également accentué les obligations pour l'expert mais aussi une obligation pour le mandant, à savoir que le client est tenu d'être transparent dans les informations et le contexte qu'il communique à l'expert.

Et alors que le texte des éditions précédentes de la Charte se clôturait ensuite sur les annexes, la quatrième édition s'est enrichie d'un cinquième titre relatif aux « Incidences des normes techniques et du développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière ». Certes critiquable et critiqué pour être maigre en ne constituant que 2 pages de la Charte, ce nouveau titre a néanmoins le mérite d'exciter.

A l'heure où les considérations d'ordre environnemental sont plus que primordiales, les problématiques posées à l'expert immobilier sont souvent impactées par des données environnementales qui trouvent nécessairement une incidence dans la réalisation et les conclusions de la mission de l'expert. Une prise en compte de ces considérations s'avère plus que nécessaire dans la Charte de 2012. Pour autant, la démarche n'a pas consisté à rappeler les différents labels, règles ou certifications existants en la matière environnementale, par ailleurs en évolution constante, mais à souligner leur rôle et leur utilisation dans le processus d'évaluation. L'avenir de ce titre semble toutefois prédestiné à être étoffé mais dans quelles limites<sup>29</sup> ?

---

<sup>29</sup> A ce titre, voir Partie II, Chapitre 2, III. Un renforcement de la prise en compte des données environnementales, page 52.



Enfin, la quatrième édition de la Charte a été une nouvelle fois enrichie par l'apport de nouvelles annexes.

La documentation législative, réglementaire et professionnelle étant foisonnante, Les participants à la mise à jour de la Charte ont décidé de ne mentionner que les documents, recommandations et publications les plus essentiels.

La quatrième édition compte dès lors six annexes<sup>30</sup> parmi lesquelles nous trouvons :

- un tableau de synthèse des surfaces utilisées en immobilier (Jurishebdo) qui définit ces surfaces et les textes les régissant ;
- des recommandations pour la pondération des locaux à usage de commerce ;
- une méthode d'approche des taux d'actualisation employés dans les évaluations immobilières (réalisé en collaboration avec l'AFREXIM) ;
- le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne dit rapport COB (Commission des Opérations de Bourse) ou Barthès de Ruyter.

Autant de nouvelles annexes, émanant d'organismes pour la plupart signataires de la Charte ou participants aux travaux de mise à jour, qui viennent toujours appuyer l'effort de d'enrichissement et de renforcement de cette dernière édition.

Selon Monsieur FRANCOIS, ces annexes ont encore vocation à s'élargir avec d'éventuelles autres notes de l'AFREXIM et des experts agricoles et fonciers.

## ***2. La Charte de 2012 : l'aboutissement des objectifs imposés pour ce texte :***

Bien qu'étant toujours perfectible, dans sa version de 2012, la Charte de 2012 a pris une nouvelle ampleur et constitue l'aboutissement des ambitions d'un tel référentiel.

---

<sup>30</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Annexes, page 105 et suivantes.



♦ *Un texte clair, net et précis :*

Au fil du temps et de l'évolution de la matière, l'un des principaux objectifs des rédacteurs de la Charte a été de faire de ce document un ouvrage organisé, clair, précis et complet. La différence de l'édition de 2012 repose essentiellement en ce que le texte est mieux organisé rendant la recherche d'une information plus rapide.

Cette facilité de consultation permet de répondre à la vocation première de la charte qui est de parler le même langage pour les experts immobiliers et d'éviter les confusions terminologiques.

Pour autant, élaborer un texte à la fois riche de définitions, notions, méthodes, recommandations toutes plus détaillées et complètes les unes que les autres, mais à la fois claires, faciles d'usage et compréhensibles par l'ensemble des experts, et surtout dans le même sens, n'est pas chose aisée.

Malgré quelques critiques, la Charte de 2012 a eu l'ambition de remplir ces objectifs.

♦ *Une double volonté d'harmonisation :*

L'autre objectif primordial de la Charte est l'harmonisation, qui est double. D'une part, une certaine uniformisation de l'exercice du métier d'expert immobilier est recherchée en France depuis la création de la Charte en 1990, et c'est d'ailleurs le dessein même de sa naissance. Une uniformisation qui se traduit par une harmonisation des bases de l'expertise, et notamment de l'ensemble des différentes notions et principes et méthodes d'évaluation utiles à l'expert. Cette uniformisation comprend in fine comme une harmonisation du vocabulaire de l'expertise immobilière pour certifier l'application d'un socle théorique commun, plutôt qu'une standardisation rigoureuse de l'ensemble des expertises. Il est vrai que cette harmonisation des méthodes et des pratiques est rendue d'autant plus nécessaire que les professionnels de l'expertise sont confrontés à des problématiques nouvelles.



Et dans un autre sens, une autre forme d'harmonisation est apparue et a été souhaitée depuis le milieu des années 95 avec la montée en puissance de l'élaboration de nouvelles normes professionnelles au niveau européen et international. Cette autre harmonisation de la Charte elle-même est notamment rendue nécessaire pour répondre aux exigences accrues de performance et de qualification des experts immobiliers. Elle est aussi nécessaire afin de renforcer toujours plus un encadrement de la profession faisant originellement défaut.

A travers cette dernière édition, la Charte, au cours de ses 25 années d'existence et d'évolution, semble être arrivée à un stade abouti et complet. Elle constitue un outil indispensable créé par les experts immobiliers pour les experts immobiliers et plus largement pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Lors de l'entretien avec Monsieur FRANCOIS et Madame DIGARD-BENOIT, l'annonce d'une nouvelle mise à jour de la Charte lors de la séance de formation de la CNEJI en avril 2015 a été confirmée et a d'ores et déjà débutée<sup>31</sup>. Cette prochaine évolution de la Charte démontre encore une fois que l'environnement expertal est en perpétuelle mouvance. Ainsi pour garder son statut d'« outil au service des experts »<sup>32</sup>, les différents acteurs de la révision de la Charte se doivent de l'actualiser régulièrement. Et même si la dernière édition 2012 nous paraît récente et complète, nous fêterons en octobre les 3 ans de son entrée en application ce qui implique de penser à sa nécessaire mise à jour.

---

<sup>31</sup> Voir Partie II, Chapitre 2. Les évolutions à venir ou les perspectives d'une cinquième édition, page 49.

<sup>32</sup> Communiqué de presse sur la nouvelle édition de La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 15 novembre 2012.



## **PARTIE 2 : LA CHARTE : DES EVOLUTIONS RECENTES ET A VENIR :**

Au jour d'aujourd'hui, la Charte est un texte regroupant des principes généraux issus de la pratique professionnelle en matière d'expertise en évaluation immobilière dont l'évolution et les différents apports ont été précédemment exposés.

Cette norme de référence, pour remplir sa mission et répondre aux attentes des professionnels, se doit donc d'être toujours actualisée en fonction des évolutions.

Alors que nous avons évoqué le commencement des travaux de mise à jour de la Charte, il est intéressant d'imaginer les évolutions à venir à travers la formulation de préconisations et perspectives pour cette nouvelle cinquième édition.

En outre, alors que certaines évolutions récentes s'inscrivent dans l'effort d'harmonisation des pratiques professionnelles, d'autres évolutions ont permis de renforcer considérablement le poids et la reconnaissance de ce document.

### **Chapitre 1 : Des évolutions récentes renforçant la reconnaissance de la Charte et l'harmonisation des pratiques :**

Plusieurs évolutions récentes sont intervenues après la parution de la quatrième édition et ont opéré quelques bouleversements en la matière. A titre d'exemple nous nous arrêterons sur deux événements conséquents qui ont, d'une part, renforcer la reconnaissance de la Charte en tant que norme et permis de faire naître son institutionnalisation, mais aussi d'autre part, qui ont permis d'harmoniser toujours plus les pratiques expertales. Deux objectifs primordiaux pour la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.



## **I. La genèse d'une institutionnalisation de la Charte :**

La Charte bien qu'ayant fortement évolué au cours des dernières années demeure une norme volontaire qui ne dispose dès lors d'aucun statut juridique propre. A travers les révisions successives de trois éditions, la Charte a été érigée par la profession en tant que norme ce qui a permis de mettre en marche une certaine institutionnalisation de ce document de référence. Mais cette institutionnalisation a été essentiellement renforcée récemment par la jurisprudence, élément déterminant dans le processus de reconnaissance de la portée d'une norme.

### **1. La reconnaissance par la profession :**

Instituée depuis maintenant 25 ans, reconnue par les organisations et associations professionnelles d'experts immobiliers et largement usitée et appliquée par l'ensemble des professionnels de l'immobilier, la reconnaissance de la Charte semble prendre de l'ampleur ces dernières années. Son application ancrée dans les pratiques de l'ensemble des professionnels de l'immobilier (expert immobilier et autres), compagnies, organisations et associations diverses signataires ou non de la Charte, favorise largement à institutionnaliser cette norme. C'est le développement de ce processus de fait d'acceptation, d'application et de respect des dispositions de la Charte par les personnes susnommées depuis des années, voire même des décennies, qui permet de reconnaître aujourd'hui que la Charte est une norme en marche d'être institutionnalisée.

De surcroît, c'est bien la mise à jour du texte à travers les travaux d'élaboration des trois éditions révisant respectivement la précédente qui a permis d'institutionnaliser la Charte en renforçant son acceptation au fil des années.

En outre, l'adoption récente d'un statut formel pour le Comité d'Application de la Charte, à savoir le statut associatif, distinct de l'IFEI, est une importante avancée s'agissant du poids de la Charte. Cela permet de l'ériger en



tant que norme indépendante et neutre et ne fait qu'emboîter le pas de son institutionnalisation.

En sus de sa naturelle reconnaissance et institutionnalisation par la profession, la norme volontaire que constitue la Charte a su récemment recueillir une force probante aux yeux des institutions judiciaires.

## **2. La reconnaissance par la jurisprudence :**

Si dans le domaine des expertises amiables il est difficile de mesurer la reconnaissance de ce texte, en nous tournant du côté des expertises judiciaires, il semblerait que nous puissions trouver plus facilement la réponse. En effet, pour que le poids d'une norme professionnelle volontaire se trouve renforcé, la voie la plus probante semble être celle de sa consécration par les institutions juridiques.

A ce titre, une jurisprudence relativement récente de la Cour d'Appel de Paris, en date du 14 mai 2014<sup>33</sup>, a considérablement fait avancer les choses.

La saisine de la 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour d'appel de Paris résulte d'un litige opposant sans grande surprise un bailleur et son preneur dans le cadre du renouvellement de leur bail, et plus particulièrement sur la surface utile pondérée des locaux concernés.

La valeur locative du local étant déterminée pour partie suivant les caractéristiques du local et notamment sa surface, la question de la pondération des surfaces de ce local est en l'espèce pertinente et mérite éclairage.

Dans ce contexte, la Cour, en rendant son appréciation, initie un principe novateur et l'énonce de la façon suivante : *« il est ainsi d'usage pour les boutiques et les bureaux boutiques que sont les agences bancaires de pondérer la surface réelle en fonction de la nature des différentes parties des locaux et de leur utilisation en tenant compte des recommandations rappelées dans la charte de l'expertise immobilière (4<sup>ème</sup> édition 2012) et qui constituent*

---

<sup>33</sup> Arrêt de la Cour d'appel de Paris, 14 mai 2014, affaire SOCIETE GENERALE c/Consorts DELUGNY - RG 12/13628.



*les références adoptées de façon usuelle tant par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial que par les instances judiciaires dans le cadre de la fixation de la valeur locative des baux renouvelés ».*

La consécration des recommandations exposées dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière par la Cour d'appel de Paris a renforcé de manière remarquable la reconnaissance de ce texte de référence et a accéléré de façon certaine la genèse de son institutionnalisation. Toutefois, pouvons-nous aller jusqu'à dire que la Charte a obtenu sa reconnaissance en tant que norme au sens juridique de ce terme ? Rien n'est moins sûr... Pour le savoir il est utile de revenir sur la signification du terme « norme », parfois utilisé malencontreusement à tort et à travers. La définition juridique qui est couramment donnée de la norme est celle d' « une règle qui, du fait de son origine (Constitution, Lois, règlements administratifs, Traités ou Accords internationaux...) et de son caractère général et impersonnel, constitue une source de droits et d'obligations juridiques. »

Dans la même démarche, reprenons la définition juridique de la normalisation donnée par l'article 1 du décret n°2009-697 du 16 juin 2009 relatif à la normalisation. Elle « est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence élaborés de manière consensuelle par toutes les parties intéressées, portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives à des produits, à des services, à des méthodes, à des processus ou à des organisations. Elle vise à encourager le développement économique et l'innovation tout en prenant en compte des objectifs de développement durable »<sup>34</sup>. A la lecture de cette définition, il n'est pas à douter que la Charte de l'expertise est issue d'un phénomène de normalisation certain.

Et si par contre la Charte ne constitue pas encore une norme dans le sens où elle n'est pas une source de droit et d'obligations strictement juridiques, elle

---

<sup>34</sup> Définition tirée du site : [www.dictionnaire-juridique.com](http://www.dictionnaire-juridique.com).



s'en approche toutefois sérieusement avec la consécration de sa référence par la Cour d'appel.

En effet, dans sa décision, la Cour met en exergue l'adoption avérée des instances judiciaires de la Charte et de ses recommandations en matière de pondération des surfaces commerciales s'agissant des litiges en découlant. La force probante de cette norme est définitivement reconnue par la jurisprudence, tout le moins concernant la pondération des surfaces.

La juridiction de second degré va même jusqu'à suppléer l'application d'un décret en appréciant de la manière suivante : « alors qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions du décret n°2009-1313 pris en date du 17 octobre 2011 alors qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne l'impose et qu'il n'est pas d'usage d'y référer pour la détermination de la surface pondérée des locaux commerciaux ». La Cour se repose sur la référence usuelle et qui est fait des recommandations de la norme professionnelle volontaire qu'est la Charte et préfère ainsi les consacrer plutôt que de légitimer les dispositions d'une norme réglementaire inadaptée.

La reconnaissance de la Charte par la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris a in fine permis de consacrer la genèse d'une institutionnalisation possible par la préalable normalisation du texte de référence.

L'institutionnalisation naissante de la Charte de l'expertise renforce ainsi davantage la prise en considération de ses recommandations par des organismes et institutions externes. Cette reconnaissance peut toutefois également être renforcée par l'effort persistant d'harmonisation des méthodes et pratiques expertales.

## **II. La nouvelle grille de pondération, un exemple récent de l'harmonisation des pratiques expertales :**

Lors de la tenue de la séance de formation de la CNEJI en date du 10 avril 2015 à Paris, le président Michel CORNATON, nous avait fait l'annonce de



l'approbation dans un futur très proche d'une nouvelle grille de pondération des surfaces commerciales. Elle remplacerait dès lors les deux grilles de pondération en vigueur à cette date<sup>35</sup>.

Depuis quelques semaines, cela est chose faite ! A la suite des travaux d'une commission réunie pour l'harmonisation des méthodes employées pour la pondération des surfaces commerciales. Une seule et unique nouvelle grille de pondération est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet dernier avec application immédiate.

Dans le cadre de cette étude de l'évolution de la Charte de l'expertise autant dans sa structure que dans son statut, s'arrêter sur cette problématique récurrente de l'expert immobilier, à savoir la pondération des surfaces commerciales, s'est dès lors imposée. En effet, plus qu'une harmonisation des méthodes de pondération, cette grille unique contribue au renforcement de l'esprit fédérateur de la Charte en tant que norme unifiée.

Après les prémices d'une pondération assez difficiles, un consensus avait été atteint sur l'existence de deux grilles de pondération, qui toutefois à terme devaient être nécessairement unifiées aux fins d'éclairer la notion de surface pondérée des locaux commerciaux.

## **1. Les débuts de la pondération des surfaces commerciales :**

La surface - comme l'emplacement - constitue un élément déterminant de l'activité commerciale. Il prend notamment aujourd'hui une place de plus en plus considérable et influente dans la détermination du prix des locaux commerciaux.

La pondération des surfaces commerciales est une méthode permettant, par un simple calcul d'équivalences, de comparer entre eux les prix des commerces de

---

<sup>35</sup> Cf. ci-dessous paragraphe II. 2. Un consensus résumé dans la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte en deux grilles de pondération, page 42.



taille et de configuration différentes<sup>36</sup>. Elle permet dès lors de calculer la fameuse Surface Utile Pondérée (SUP).

La problématique de la pondération des surfaces commerciales s'est posée depuis de nombreuses années par et pour les professionnels de l'immobilier. Ces derniers avaient dès lors préconisé l'application de recommandations qui trouvent à s'appliquer assez largement pour les besoins des évaluations en valeur locative<sup>37</sup>.

L'une des premières grilles de pondération avait été établie par les principaux commercialisateurs dans les années 90. Un certain nombre de grilles de pondération coexistait alors complexifiant largement l'application de cette méthode.

Dans un premier effort d'harmonisation, la méthode de pondération des surfaces a été mise au point en 1998 par Le Comité Pour la Pondération (CPP). Pour sa première mise à jour en Novembre 2000 le Comité sera formé par 4 grands groupes de l'immobilier commercial : Atisreal, Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE. De ce groupe de travail est née une « Méthode Commune de Pondération des Surfaces de Commerce »<sup>38</sup>. Cette dernière a été insérée pour la première fois en Annexe III de la Charte dans sa 3<sup>ème</sup> édition de juin 2006. Cette première publication des recommandations de pondération au sein des dispositions de la Charte marque le début de la reconnaissance de cette méthodologie qui ne va cesser de s'accroître depuis.

En effet, dans la Charte de 2006, la Méthode Commune de Pondération des Surfaces Commerciales (MCP) sera déjà complétée d'une autre méthode de pondération issue du Comité d'Application de la Charte et non pas seulement des commercialisateurs. La pondération du Comité se détaille déjà en trois sous-catégories s'agissant des boutiques traditionnelles de centre-ville :

---

<sup>36</sup> Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 3<sup>ème</sup> édition, juin 2006, Annexe III-1 Recommandations du Comité Pour la Pondération, page 93.

<sup>37</sup> Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012, Annexe 4, page 112.

<sup>38</sup> Voir Annexes - Annexe 3-1 Méthode Commune pour la Pondération.



- celles dont la surface de vente n'excède pas les 100 m<sup>2</sup> (avec une sous-distinction selon que la façade sur rue dispose d'un linéaire inférieur ou supérieur à 6 mètres) ;
- celles de moyennes surfaces : de 100 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- et enfin, les boutiques de grandes surfaces, à savoir au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dès lors, ces deux méthodes de pondération constituent les brouillons des deux grilles qui coexistaient jusqu'au 31 juin 2015.

## ***2. Un consensus résumé dans la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte en deux grilles de pondération :***

Dans la dernière édition de 2012, la dualité des grilles de pondération, d'une part des professionnels de l'immobilier commercial, et d'autre part des experts de justice immobiliers, est conservée.

### ***♦ Les recommandations des professionnels de l'immobilier commercial :***

Quelques années plus tard, à la fin de l'année 2009, le travail sur la pondération a été largement repris et étoffé par la compagnie RICS France. Un groupe de travail ad hoc réunissant les principales professions du monde de l'immobilier s'est attaché à atteindre l'objectif d'harmoniser les méthodes en matière de pondération des surfaces commerciales<sup>39</sup>.

En effet, selon Thierry BONNIOL<sup>40</sup>, membre de ce groupe de travail, « au cours de la vie d'un bail, nous nous sommes rendus compte que les différents intervenants (experts, bailleurs, commercialisateurs) utilisent des grilles différentes en matière de pondération, ce qui entraîne des résultats parfois assez éloignés. Le travail de la commission a été d'harmoniser les différentes

<sup>39</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012, Annexe 4 – 4.1 Recommandations de l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial pour la pondération des surfaces de boutique de centre-ville, page 112.

<sup>40</sup> Directeur associé hôtels et commerce Paris Ile-de France – BNP Paribas Real Estate - Membre du groupe de travail immobilier d'entreprise et commercial de la RICS France.



positions pour qu'une lecture identique puisse s'appliquer et être reconnue par les différents intervenants ».

Cette vaste discussion a été poursuivie avec les associations signataires de la Charte dans le cadre de sa révision de la 3<sup>ème</sup> édition s'achevant ainsi en un consensus général permettant de dégager l'une des deux grandes méthodologies énoncées ci-dessus. Telle est le contexte dans lequel a vu le jour la grille de pondération recommandée par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial. De ces premières recommandations ressortent deux tableaux de pondération des surfaces commerciales :

- D'une part pour les « Boutiques de centre-ville jusqu'à 400 m<sup>2</sup> (toutes surfaces confondues) – Pondération de l'existant (surface utile, trémies réduites, première zone choisie sur la rue la plus commerçante) »,
- Et d'autre part, les « Boutiques de centre-ville entre 400 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> (toutes surfaces confondues) – Pondération de l'existant (surface utile, trémies déduites).

♦ *Les recommandations des experts de justice immobiliers :*

Dans un même temps, une autre grille de pondération des surfaces commerciales a été recommandée par les experts de justice en évaluations immobilières. Celle-ci est justifiée comme étant la « méthode retenue par les tribunaux dans le cadre de procédure de fixation de loyer, à la valeur locative, lors des révisions ou des renouvellements de baux »<sup>41</sup>.

A la différence de la précédente, cette méthode de pondération des surfaces commerciales va s'appliquer différemment selon trois catégories de surfaces reprenant ainsi la structure originale de la version du Comité d'Application adopté en mai 2005. Ainsi les trois catégories de boutiques sont les suivantes :

- Celles dites traditionnelles disposant d'une surface de vente n'excédant pas 300m<sup>2</sup> ;

---

<sup>41</sup> Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012, Annexe 4 – 4.2 Recommandations des experts de justice en matière de pondération des surfaces de boutique, page 116.



- Celles de grande surface de vente allant de 300m<sup>2</sup> à 1 500m<sup>2</sup> ;
- Et les « hyper-boutiques » bénéficiant d'une surface de vente supérieure à 1 500m<sup>2</sup>.

Bien que justifiée pour chacune d'entre elles, l'existence d'une de ces deux grilles de pondération participe à la complexification de l'applicabilité de la méthode de la pondération des surfaces commerciales. Sachant que cette dernière en elle-même pose déjà un certain nombre de problématiques dans son champ d'application.

### ***3. La problématique de l'applicabilité de la pondération des surfaces commerciales :***

Les recommandations sur les pondérations des locaux à usage commercial figurent uniquement en Annexe 4 de la Charte<sup>42</sup>. Néanmoins, la discussion sur ces questions de pondération est telle en matière d'expertise immobilière qu'elles tiennent une place bien plus importante que ce que leur place en fin d'ouvrage pourrait laisser paraître. En effet, les grilles de pondération posent notamment des questions sur son champ d'application, mais également sur l'appréciation que l'expert immobilier peut en faire.

#### ***♦ Le champ d'application de la pondération des surfaces commerciales : un cas unique ?***

Pour reprendre les mots de la Charte<sup>43</sup>, il est indiqué que les recommandations en terme de pondération regroupées sous la forme de deux grandes méthodologies « trouvent à s'appliquer assez largement pour les besoins des évaluations en valeur locative [...] pour les commerces traditionnels en pied d'immeuble. » Le texte est clair sur ce point, la pondération ne semble dès lors utile que pour des problématiques d'évaluation en valeur locative.

---

<sup>42</sup> cf. pages 112 à 118 de l'ouvrage susnommé.

<sup>43</sup> cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Annexe 4 – Recommandations pour la pondération des surfaces de locaux à usage de commerce, page 112.



Néanmoins, ne pourrait-on pas imaginer l'application d'une pondération pour des surfaces autres que commerciales ? Surfaces de biens d'habitation, de locaux professionnels à usage de bureaux ?

De même, pourquoi ne pas considérer que la pondération des surfaces commerciales soit applicable à la méthodologie d'une évaluation en valeur vénale ?

Cette hypothèse – certainement critiquable – mérite de s'y intéresser et après réflexion n'apparaît pas si désuète. En effet, si l'expert immobilier arrive à recenser des références de locaux commerciaux en valeur locative exprimées en surface utile pondérée, pourquoi ne pourrait-il pas référencer de la même sorte des termes de comparaison en raisonnant en surface utile pondérée aux fins de comparer la valeur vénale de commerces de taille et de configuration différentes ? C'est d'ailleurs la méthodologie qu'adoptent certains experts immobiliers.

♦ *L'appréciation de la pondération des surfaces :*

En outre, l'application de ces grilles de pondération pose bon nombre de problématiques quant à l'appréciation subjective que chaque professionnel de l'immobilier peut en faire.

Ayant le mérite d'exister, ces deux grilles de pondérations ont étoffées et enrichies toujours plus la matière expertale. Il n'en demeure pas moins que la majeure partie des professionnels partagera le même point de vue s'agissant de l'applicabilité de ces deux grilles de pondération, à savoir que celle-ci est très floue.

De surcroît, la pondération des surfaces commerciales n'étant présentée que sous la forme de recommandations, tout comme l'ensemble des principes et méthodes de la Charte, elle laisse une liberté d'appréciation à l'expert immobilier encore plus étendue sur l'application de cette méthode. Aussi Monsieur FRANCOIS est d'accord pour dire que ces méthodes de pondération



sont sujettes à un nombre d'appréciations aussi important qu'il existe d'experts immobiliers.

Las de ces préoccupations, les professionnels de l'immobilier ont entrepris de lever le brouillard sur la problématique de la pondération des surfaces commerciales.

#### **4. La nécessité d'une mise à jour de la méthode :**

L'application des deux méthodologies de pondération s'avère sinon chaotique tout le moins complexe pour la plupart des professionnels de l'immobilier, surtout dans le contexte actuel qui voit naître tous les jours des problématiques toujours plus diversifiées. De surcroît, il n'existait plus de grande différence entre ces deux grilles de pondération applicables depuis 2012... Une mise à jour semblait alors plus que nécessaire !

Dans un courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, Michel CORNATON, Président de la CNEJI<sup>44</sup>, a eu la primeur d'annoncer l'entrée en application immédiate d'une nouvelle grille unique de pondération des surfaces à usage commercial.

De deux grilles de pondération qui coexistaient auparavant, une seule grille unique subsiste, dénommée également « Méthode Générale de Pondération (MGP) » dans le communiqué de presse paru en date du 17 juillet 2015.

Cette mise à jour de la méthodologie des pondérations est, tout comme les autres travaux de révision des recommandations de la Charte, le fruit d'un groupe de travail, piloté dans ce cas précis par Monsieur José MARTINS<sup>45</sup> et composé de commercialisateurs, d'experts et notamment du Comité d'Application de la Charte. Avec la naissance de cette nouvelle grille, le Comité doit faire jouer l'un de ses rôles, celui de la communication des évolutions de l'expertise et même plus encore dans le cas présent d'une véritable promotion de cette nouvelle grille unique de pondération.

---

<sup>44</sup> Pour rappel, la CNEJI est la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers.

<sup>45</sup> José MARTINS est expert immobilier près la Cour d'appel de Paris et participe aux travaux de révision de la Charte.



L'application de cette MGP est immédiate à compter de son entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet dernier et selon les propos de Monsieur CORNATON : « cette nouvelle grille annule et remplace les précédentes et s'applique impérativement à compter de ce jour ». Rappelons que le terme « impératif » traduit l'interdiction de déroger à une règle. Ce terme assez fort a donc peut-être été utilisé pour inciter les experts à adopter rapidement cette nouvelle grille dans leurs méthodes de travail.

Quelles sont les modifications principales de cette nouvelle grille ?

La pondération diffère toujours selon trois typologies de boutiques basées sur la surface de celles-ci :

- Les boutiques jusqu'à 600 m<sup>2</sup> en centre-ville,
- Les moyennes surfaces de 600 à 3 000 m<sup>2</sup> en centre-ville,
- Les grands magasins de plus de 3 000 m<sup>2</sup> en centre-ville,

La principale des modifications réside en ce que la pondération des boutiques de moyenne surface a été précisée, notamment en détaillant les différentes hypothèses d'usage des surfaces pouvant exister dans un local commercial.

Enfin, la pondération d'une quatrième catégorie de surfaces commerciales est apparue et concerne les locaux de périphérie et les retail parks.

A la première lecture, les correctifs et l'harmonisation apportés à la méthode rend la pondération des surfaces plus claire et facile à appréhender. N'étant entrée en vigueur que depuis quelques semaines, la réelle praticité de cette nouvelle grille reste toutefois à prouver...

A ce titre, Monsieur FRANCOIS nous a déjà fait part de ses doutes quant à l'application de la pondération s'agissant des grandes surfaces dont la valeur locative dépend essentiellement de l'emplacement et que l'expert définit en terme de surface Gross Leasable Area (GLA)<sup>46</sup>. Dès lors la pondération ne lui semble pas pertinente dans ce cas.

---

<sup>46</sup> La surface GLA, selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, correspond à la surface de plancher augmentée des auvents, paliers extérieurs et gaines techniques.



Mais dès lors que la méthode de pondération est présentée sous la forme de recommandations dans la Charte, il ne faut pas oublier que l'expert immobilier reste libre d'apprécier la valeur locative au regard notamment de la configuration du local commercial, aussi particulière qu'elle puisse être.

A peine entrée en application, cette nouvelle grille apparaît donc déjà sujette à controverse...

Bien qu'ayant subie de nombreux correctifs, remaniements et améliorations, au cours de ces quatre éditions et bien plus encore avec la mise en place récente d'une méthode générale de pondération, l'évolution de la Charte ne semble pas vouloir s'arrêter sur sa lancée du perfectionnement... Essayons-nous à proposer quelques perspectives et préconisations pour une 5<sup>ème</sup> édition.



## CHAPITRE 2 : Les évolutions à venir ou les perspectives d'une cinquième édition de la Charte :

Eu égard à la mouvance perpétuelle de l'environnement immobilier et ainsi de la matière expertale, la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte connaît d'ores et déjà le triste sort identique aux éditions précédentes, celui de son obsolescence.

Moins conséquent que les précédents, ce dernier chapitre s'est donc imposé de lui-même. En effet, qui dit : étude de l'évolution de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, dit également : étude des perspectives pour une future 5<sup>ème</sup> édition.

L'entrée en vigueur récente de la nouvelle grille de pondération<sup>47</sup>, depuis le 1<sup>er</sup> juillet dernier, démontre bien que le travail de révision du document de référence des experts est en marche. Cette nouvelle grille unique constitue la première pierre posée à l'édifice de ce grand chantier qu'est la réalisation d'une nouvelle édition de la Charte.

Le Comité d'Application de la Charte a dès lors débuté depuis quelques mois les travaux de mise à jour de cette édition.

En outre, Monsieur Claude GALPIN, expert immobilier, Président de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), a diffusé un mail à la fin du mois de juin 2015 à l'attention de l'ensemble des experts immobiliers membres de l'IFEI. Ce courrier électronique avait pour objet d'impliquer l'ensemble des experts dans la procédure de révision en recensant leurs différents points de vue communiqués volontairement sur les évolutions, améliorations, correctifs à apporter à la Charte.

A l'heure actuelle, Monsieur IMOWICZ, Président du Comité d'Application de la Charte nous a fait part de la réception des retours des experts membres de l'IFEI. Ils nécessitent toutefois d'être traités et analysés pour que des résultats soient présentés prochainement.

---

<sup>47</sup> Voir supra, Partie II, Chapitre 1, II. La nouvelle grille de pondération, un exemple récent de l'harmonisation des pratiques expertales, page 39.



Dès lors la mise à jour de la Charte, ainsi que toutes les attentes et problématiques s'y adjoignant, a été l'un des points évoqués lors de l'entretien tenu avec Monsieur FRANCOIS et Madame DIGARD-BENOIT. Cet entretien a également été complété par un entretien téléphonique avec Monsieur IMOWICZ, permettant ainsi d'envisager et de proposer quelques préconisations et perspectives pour la 5<sup>ème</sup> édition de l'ouvrage de référence en matière d'expertise en évaluation immobilière.

## **I. L'insertion de la nouvelle grille de pondération unique :**

Entrée en application en avant-première il y a de cela quelques semaines, la nouvelle grille unique de pondération des surfaces commerciales annule et remplace les grilles ultérieures.

L'insertion de cette harmonisation des grilles en la Méthode Générale de Pondération fera nécessairement partie des correctifs apportés à la prochaine édition de la Charte. Cela impliquera donc le remaniement de la présente annexe 4.

Comme évoqué précédemment, quelques experts émettent d'ores et déjà quelques doutes quant à la pertinence et l'applicabilité de cette nouvelle MGP. Malgré son uniformisation, la grille n'a pas encore eu le temps de trouver sa légitimité face aux anciennes méthodes.

Il faut bien se remémorer que la pondération des surfaces commerciales n'est issue que de recommandations. Il sera donc toujours possible pour l'expert immobilier d'user (et d'abuser) de sa liberté d'appréciation dans le cadre de cas particuliers.

Et dès lors que nous ne pourrons probablement jamais mettre d'accord l'ensemble des experts immobiliers sur le point épineux de la pondération des surfaces commerciales, il faut reconnaître que le travail opéré par le groupe de travail de révision de la grille de pondération a réussi à simplifier considérablement la tâche.



## II. Vers un approfondissement des définitions sans limites ?

Initialement composé de 10 pages en 1990, la Charte compte dans sa dernière version plus de 140 pages et devrait en compter entre 160 et 180 pages dans sa future édition selon les estimations de Monsieur FRANCOIS.

Nous l'avons dit et redit, le domaine de l'expertise évolue sans cesse, et il évolue vite ! Malgré que la 4<sup>ème</sup> édition se soit présentée comme un ouvrage de référence complet et précis, la pratique professionnelle remettant toujours en cause certaines notions, principes, méthodes, nécessite de remanier régulièrement ces différentes notions, voire d'en ajouter.

Le vocable de l'expert immobilier s'enrichie toujours plus du fait de l'évolution aussi des méthodologies et des pratiques professionnelles. De nombreuses notions peuvent encore être précisées ou détaillées voir même inventées.

Etant le socle fondamental des notions de l'expertise, il n'en est pas à douter que le titre II fera l'objet d'un lourd travail de remaniement, comme pour les éditions précédentes.

A titre d'exemple, s'agissant de la valeur locative, plusieurs définitions en sont données dans la version actuelle de la Charte<sup>48</sup>. La première concerne la valeur locative de marché et tient sur plus d'une page. Elle a également par la suite été complétée par la définition de deux autres types de valeur locative : la valeur locative de renouvellement et la valeur locative administrative (ou cadastrale). Ces notions ont fait l'objet d'un travail précis de définition par les rédacteurs de la Charte.

Cependant, imaginons un donneur d'ordre mandatant un cabinet pour déterminer la valeur locative d'un local commercial dans le cadre d'une révision. Si les conditions du bail sont suffisamment particulières, ne pourraient-elles pas justifier de rechercher une valeur locative autre que la simple valeur de marché, qui ne prend pas en compte toutes les caractéristiques attachées au cadre de

---

<sup>48</sup> Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Titre II, Chapitre 1, 1.3 – Valeur locative de marché, page 39.



la révision d'un loyer ? Avec la définition de quelle valeur pouvons-nous traduire des enjeux supérieurs à celle d'une valeur locative de marché ?

Une « valeur locative de révision » peut être envisagée. Usitée par certains experts, cette notion née de la pratique pourrait prétendre à une insertion dans la nouvelle édition de la Charte.

Dans ce bref exemple, l'extension des définitions de nouvelles notions semble quasiment sans limites, mises à part celles de l'esprit de l'expert et de la diversification des cas soumis à expertise...

### **III. Un renforcement de la prise en compte des données environnementales :**

La version de 2012 avait d'ores et déjà laissé une petite place à un nouveau titre V consacré aux « influences des normes techniques et de développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière ».

Toutefois, cette place était relativement restreinte du fait de l'objectif poursuivi d'insérer un tel titre. Le but, qui n'est pas de référencer l'ensemble des certifications, labels et règlements existants en matière environnementale, est bien celui d'inciter l'expert immobilier à prendre en compte ces considérations occupant une place de plus en plus importante dans l'environnement de l'immobilier.

Au vu des considérations environnementales et de la nécessaire prise de conscience générale, ce titre vise avec certitude à être renforcé et étoffé dans la prochaine édition. Mais de quelle manière ? Peut-on imaginer l'ajout d'une définition de la valeur verte<sup>49</sup> du bien immobilier ?

Il semble difficile de pouvoir prendre en considération de telles notions dans la nouvelle Charte. En effet, alors que la valeur verte elle-même reste une notion

---

<sup>49</sup> A ce titre, l'association de notaires DINAMIC propose une définition : « La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs », septembre 2013.



floue et encore très peu identifiable du fait de la faiblesse des renseignements permettant de la définir, comment peut-on la définir clairement dans un document (la Charte), qui plus est non spécialisé dans les normes environnementales ?

Bien qu'envisagée sérieusement, l'insertion de cette nouvelle définition ne semble pas pour la prochaine édition mais dans un futur proche, certainement.

#### **IV. Vers une charte de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière en lieu et place d'une simple charte de l'expertise en évaluation immobilière ?**

Avec le resserrement des pratiques et de l'accès à l'activité d'expert immobilier, la tendance est de parler de plus en plus de l'expert immobilier de sa définition et de sa qualification. Pour preuve, le nombre croissant de définitions renforçant au fil des révisions de la Charte la place primordiale dédiée à l'expert immobilier dans ce document. En effet, l'expert détient un rôle central dans l'expertise, on ne peut faire autrement que de parler de sa réglementation. Nous pourrions même alors penser que, dans cette future édition de la Charte, l'expert, sa définition, son rôle, ses missions, puissent prendre une place encore plus prépondérante en figurant dans son intitulé.

Mais parler de plus en plus de la définition de l'expert lui-même et renforcer son accès ne peut-il pas néanmoins impliquer une déviance tendant à une responsabilité renforcée de l'expert vis-à-vis de ses clients ?<sup>50</sup>

Bien évidemment l'expert détient une responsabilité envers ses donneurs d'ordres et cela est justifié simplement par la relation établie entre eux deux. Mais cette responsabilité est au jour d'aujourd'hui proportionnée au regard de la simple obligation de moyens qui lie l'expert à son client. L'apparition d'une obligation de résultat a contrario renforcerait sans doute considérablement la responsabilité de l'expert, mais aussi sa crédibilité...

---

<sup>50</sup> *Le devoir d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier*, Jean-Jacques MARTEL, Revue Experts, juillet 2014.



## CONCLUSION

---

Monsieur Michel CORNATON, Président de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI), décrit la Charte comme « un garde-fou et un pense-bête ». C'est bien peut être là le résumé finalement des qualités essentielles de la Charte et de la manière dont les professionnels de l'immobilier doivent la considérer.

Bien qu'ayant connu de nombreuses évolutions et améliorations, cet ouvrage ne vaudrait-il pas de ne pas se complexifier davantage ? En effet, à toujours vouloir plus, on en fait souvent trop... Le challenge est donc de maintenir un certain équilibre entre un enrichissement nécessaire de la Charte pour répondre aux nouvelles exigences de la profession, mais aussi de conserver une simplicité d'utilisation pour les professionnels.

Depuis sa naissance dans un contexte particulier, la norme volontaire qu'est la Charte a donc connu bon nombre de turbulences, permettant toutefois d'enrichir et d'approfondir toujours plus ce référentiel plus qu'indispensable à l'exercice de l'activité de l'expert immobilier.

Grandie d'une reconnaissance toujours plus forte, la Charte a su également au fil des années se faire une place parmi les différentes normes professionnelles internationales et permettre d'accentuer l'effort d'harmonisation souhaité avec les autres référentiels en la matière. Nous pourrions même espérer qu'elle s'institutionnalise.

Dans le dernier chapitre, les préconisations et perspectives avancées ne sont que le fruit d'une réflexion personnelle. Il est évident que bon nombre de préconisations peuvent être imaginées et apportées à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. A ce titre, le retour des experts immobiliers membres de l'IFEI sur les perspectives d'une cinquième édition sont en cours d'analyse et vont permettre certainement de faire découler de nouvelles réflexions pour le groupe de travail de révision de la Charte. Comme nous le savons, le travail de réflexion, de négociation et de conciliation sur les révisions de la Charte est



long donc en attendant de découvrir les évolutions apportées à la cinquième édition de la Charte... un peu de patience !



## BIBLIOGRAPHIE

---

### ❖ Format papier :

---

#### - Ouvrages :

- ✓ Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 1<sup>ère</sup> édition, 1993 ;
- ✓ Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 2<sup>ème</sup> édition, janvier 1998 ;
- ✓ Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 3<sup>ème</sup> édition, juin 2006 ;
- ✓ Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012 ;
- ✓ « RICS Valuation - Professional Standards » ou « Red Book » dernière édition de janvier 2014 ;
- ✓ « Blue Book » ou « Guide Bleu », 7<sup>ème</sup> édition, mai 2012.

#### - Articles :

- ✓ Tableau synthétique des publications du cabinet Martel & Associés.

### ❖ Format Numérique :

---

- Sites Web : *RICS, IFEI, TEGoVA*.
- Jurisprudence : Arrêt de la Cour d'appel de PARIS, Pôle 5 – Chambre 3 en date du 14 mai 2014, n°12/13628, [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), consulté le 25 juin 2015.
- Articles :
  - ✓ Communiqué de presse sur « Nouvelle édition de « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière » en date du 15 novembre 2012, [www.galivel.com/media/files/cp\\_ceif\\_charte\\_vok\\_15\\_11\\_2012.pdf](http://www.galivel.com/media/files/cp_ceif_charte_vok_15_11_2012.pdf) consulté le 23 mars 2015 ;
  - ✓ « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière » (sur l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS), par Gabriel NEU-JANICKI, en date du 28 mai 2014, [www.neujanicki.com/La-Charte-de-l'expertise-en-evaluation.html](http://www.neujanicki.com/La-Charte-de-l'expertise-en-evaluation.html), consulté le 23 mars 2015 ;



- ✓ Communiqué de presse « Le Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière se constitue en association » en date du 23 juin 2014, [www.galivel.com/fr/news/1-0-815/le-comite-dapplication-de-la-charte-de-lexpertise-en-evaluation-immobiliere](http://www.galivel.com/fr/news/1-0-815/le-comite-dapplication-de-la-charte-de-lexpertise-en-evaluation-immobiliere), consulté le 17 juin 2015 ;
  - ✓ « Nouvelle édition de « La Charte de l'expertise en évaluation immobilière », en date du 8 juillet 2013, [www.affiches-parisiennes.com/nouvelle-edition-de-la-charte-de-lexpertise-en-evaluation-immobiliere-2451.html](http://www.affiches-parisiennes.com/nouvelle-edition-de-la-charte-de-lexpertise-en-evaluation-immobiliere-2451.html), consulté le 25 juin 2015 ;
  - ✓ Communiqué de presse sur « Le comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (CACEEI) rend ses premiers travaux : une grille unique de pondération des surfaces commerciales », en date du 17 juillet 2015, consulté le 25 juillet 2015.
- Documents émis par les associations d'experts immobiliers :
- ✓ « Nouvelles dispositions de la Charte - Définition des mètres carrés suivant la nature des locaux, telles que la pratiquent les acteurs de l'immobilier de commerce pour la détermination de la surface pondérée », Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF), en date du 8 juillet 2015 ;
  - ✓ « La Lettre Electronique de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers », sur la nouvelle unique grille de pondération des surfaces commerciales, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015 ;

#### ❖ Entretiens :

---

- ✓ Entretien personnel avec Monsieur Denis FRANCOIS (Président de CBRE Valuation) et Madame Anne DIGARD-BENOIT (Présidente de l'IFEI) en date du 30 juillet 2015, à PARIS (siège de CBRE) ;
- ✓ Entretien téléphonique avec Monsieur Stéphane IMOWICZ (Président du Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière) en date du 28 août 2015.



## ANNEXES

---

- ✓ **Annexe 1** : Attestation de présence à la séance de formation tenue au siège de la CNEJI en date du 10 avril 2015.
- ✓ **Annexe 2** : Liste des associations signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4<sup>ème</sup> de couverture de la 4<sup>ème</sup> édition
- ✓ **Annexe 3** : Evolution des grilles de pondération des surfaces commerciales :
  - *Annexe 3-1 : Grilles de pondérations en vigueur prévues par la 3<sup>ème</sup> édition de la Charte de juin 2006 (Méthode Commune de Pondération des Surfaces Commerciales et grille de pondération adopté par le Comité d'Application de la Charte en mai 2005) ;*
  - *Annexe 3-2 : Grilles de pondérations applicables jusqu'au 31 juin 2015 ;*
  - *Annexe 3-3 : Grille de pondération unique entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2015.*
- ✓ **Annexe 4** : Tableau synthétique des publications du cabinet Martel & Associés.



**ANNEXE 1 : Attestation de présence à la séance de formation tenue au siège de la CNEJI en date du 10 avril 2015.**



**Attestation**

Je soussigné, atteste que :

*Adèle DENOUY.*

a participé à la séance de formation du 10 avril 2015 organisée par la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers avec comme intervenants :

Mme Catherine DARGENT-AHLQVIST  
MRICS – Expert immobilier – Gérante de DAXTER

M. Bill BEAUCLERCK  
MRICS – Expert immobilier – Gérant de BG CARRE

Mme Sylvie MENOTTI  
Présidente de la Chambre de l'Instruction de la Cour d'Appel de REIMS,  
Chargée du Service des experts

M. Claude LOBJOIE  
Vice-Président de la C.N.E.J.I.

M. Denis FRANCOIS  
Président CBRE Valuation

M. Patrick COLOMER  
Expert immobilier près la Cour d'Appel de Paris

à la Fédération du Bâtiment, 10 rue du Débarcadère 75017 Paris

Soit **4 heures de formation.**

Fait à Paris le 10 avril 2015.

Alain BETAILLE. Secrétaire Général Adjoint



**Annexe 2 : Liste des associations signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4ème de couverture de la 4ème édition**

**SIGNATAIRES DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|    | <b>AFREXIM</b><br>Association française des sociétés d'expertise immobilière      |    | <b>CEEICAP</b><br>Compagnie des experts en estimations immobilières près la cour d'appel de Paris   |
|    | <b>CEF</b><br>Confédération des experts fonciers                                  |    | <b>CEI de Paris</b><br>Compagnie des Experts Immobiliers spécialistes en estimations de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'Appel de Paris |
|    | <b>CNEFAF</b><br>Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière |    | <b>CEIF FNAIM</b><br>Chambre des experts immobiliers de France FNAIM  |
|   | <b>CNEI</b><br>Compagnie Nationale des Experts Immobiliers                        |  | <b>CNEJI</b><br>Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers  |
|  | <b>CSN</b><br>Conseil supérieur du notariat                                       |  | <b>EEFIC</b><br>Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers Immobiliers et Commerciaux  |
|  | <b>IFEI</b><br>Institut français de l'expertise immobilière                       |  | <b>OGE</b><br>Ordre des géomètres-experts   |
|  | <b>RICS International</b><br>Royal Institution of Chartered Surveyors             |  | <b>SNPI</b><br>Syndicat national des professionnels immobiliers   |

ISBN 2-9524071-4-2



9782952407144



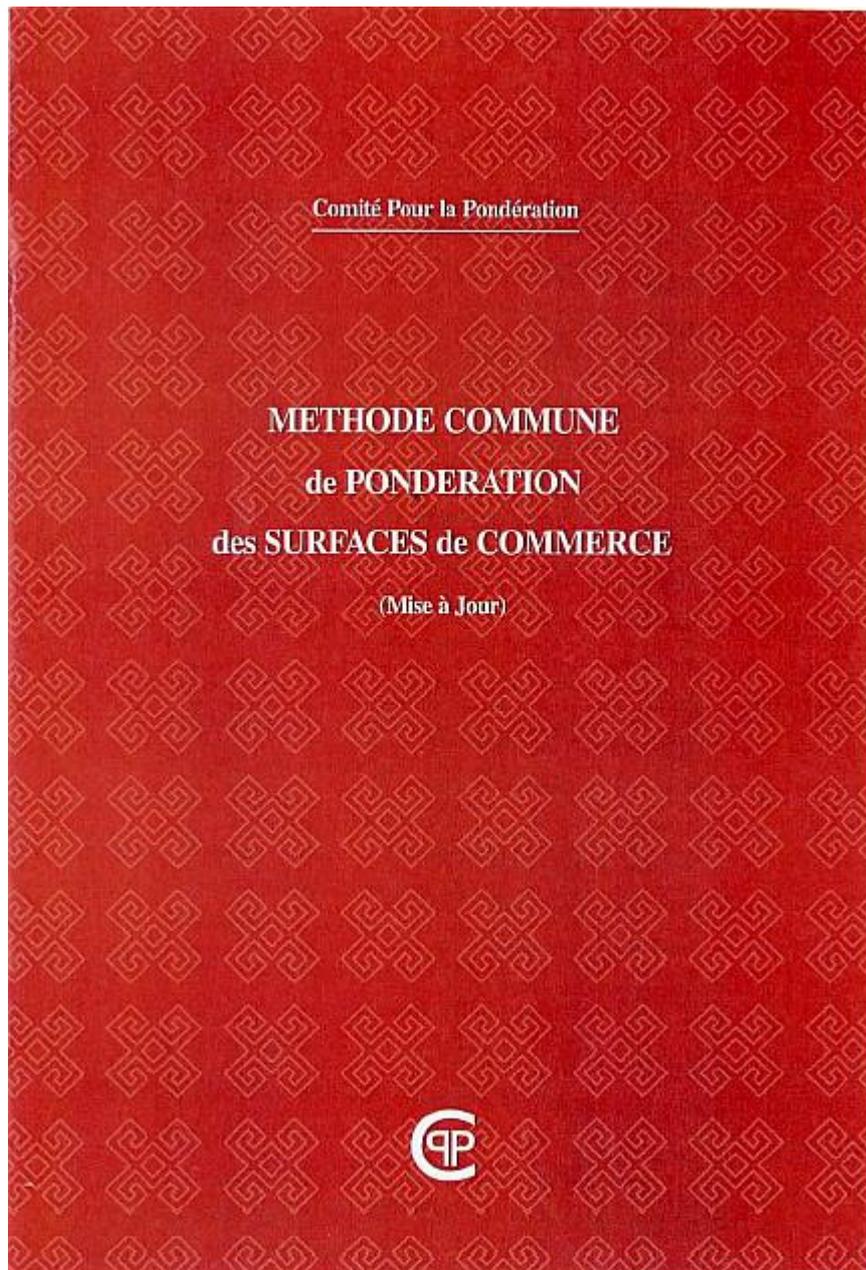
**Annexe 3 : Evolution des grilles de pondération des surfaces commerciales :**

---

*Annexe 3-1 : Grilles de pondérations en vigueur prévues par la 3ème édition de la Charte de juin 2006 :*

---

► **Méthode Commune de Pondération des Surfaces Commerciales :**



## POUR LE RESPECT D'UNE METHODE COMMUNE DE PONDERATION DES SURFACES DE COMMERCE

Après avoir soigneusement pris connaissance du texte que vous avez bien voulu nous faire parvenir, nous nous engageons à respecter de bonne foi et à faire respecter par nos équipes, la Méthode Commune de Pondération des Surfaces de Commerce (Mise à Jour de Novembre 2000) élaborée par le Comité Pour la Pondération dans un esprit de cohésion des conseils de l'immobilier de commerce.

### *Les signataires*

**Actimo**, Géraldine Bardone et Robert Garcel (Annecy) ; **Adéquation Immobilier**, Frédérique Lacabane (Paris) ; **Arthur Loyd**, Bernard Haas (France) ; **Auguste-Thouard**, Jean-Jacques Bertrand (France) ; **Bourdaïs**, Louis Meyniel (France) ; **Brilhac**, Didier Gorneau (Rennes) ; **Cervim**, Hubert Gaonach (Quimper) ; **Chahot & Associates**, Patrice de Chabot (Région parisienne) ; **Cihlaction**, Jean-Pierre Hue (Rouen) ; **Cie Phocéenne de Négociations**, Patrick Natalucci (Marseille) ; **Concorde**, Roger Jaillet (Lyon) ; **Devco France**, Jean-Pierre Marin (France sud) ; **DTZ Jean Thouard**, Guillaume Vétillard (France) ; **Eric Mousset Conseil**, Eric Mousset (Région parisienne) ; **Foncia Entreprise**, Frédéric Dubeau (France) ; **Franck Desnoyers Conseil**, Franck Desnoyers (Paris) ; **Garber & Ryber**, Christine Ribeyre (Lille) ; **Générale Immobilière**, Maurice Blajman (Metz) ; **Guillot Immobilier**, Gérard Guillot (Auxerre) ; **GVA Alban Cooper**, Celia Berry (France) ; **Healey & Baker**, Christian Dubois (France) ; **Immobilier Victor-Hugo**, Jérôme Choukroun (Grenoble) ; **Imm'Sud**, Daniel Tenenbaum (Strasbourg) ; **L'Immobilier d'Entreprise**, Philippe Flatres (Lorient) ; **Lintot**, Bruno Lacroix (Rouen) ; **Jones Lang LaSalle**, Nicolas Olivaux (France) ; **Maréchal**, Damien Pichon (Lille) ; **Mérieux Consultants**, Michel et Michael Mérieux (Saint-Etienne) ; **Missions Immobilières**, Véronique Nocquet (Paris) ; **Monique Ast Immobilier**, Monique Ast (Paris) ; **Oms Immobilier Conseil**, Pierre Oms (Montpellier) ; **Oppidum**, Julien Delzeux (Lyon) ; **Philippe Guillaume Immobilier**, Philippe Guillaume (Metz) ; **Piraud**, Christine Piraud-Paland (Nantes) ; **See Boutiques**, Xavier Lougnon (Paris) ; **Servière Immobilier**, Philippe Servière (Bordeaux) ; **Sogetex**, Britta Secrétain-Guibout (Paris) ; **Soprec Entreprises**, Jean-Pierre Horion (France) ; **Stratégie Sites & Commerce**, Christian Poupard (Paris) ; **Sud-Est Immobilier**, Daniel Berardo (Avignon) ; **The Retail Consulting Group**, Christopher Wicker (France) ; **Thomas Broquet Conseil**, Thomas Broquet (Lyon) ; **Thomas Immobilier**, Christian Thomas (Rennes) ; **3x3**, Marc Donghi (Lille)

*L'Argus de*  
**LENSEIGNE**

*Journal semestriel de transactions de fonds de commerce,  
de valeurs locatives et d'analyses économiques, marketing et juridiques.*

70 boulevard de Magenta 75010 Paris - Tél : 01 40 34 15 15 - Fax : 01 40 38 41 28



Comité Pour la Pondération

# Méthode Commune de Pondération des Surfaces de Commerce

*Permettant, par un simple calcul d'équivalence,  
de comparer entre eux les prix de commerces  
de taille et de configurations différentes.  
(Mise à Jour)*

Novembre 2000

63



# LA METHODE

## Magasins de centre-ville

**Rez-de-chaussée.** Une surface de rez-de-chaussée, prise au droit de la façade est comptée à 100 % de sa surface brute sur les 10 premiers mètres de profondeur (zone A). Les 10 m suivants sont pondérés à 50 % (zone B), les 10 autres à 30 % (C), les suivants à 20 % (D).

**Premier étage.** Un premier étage à usage de vente est pondéré à 30 % de sa surface brute.

**Deuxième étage.** Un deuxième étage à usage de vente est pondéré à 20 % de sa surface brute.

**Troisième étage et suivants.** Au-delà du second, les étages à usage de vente sont pondérés à 10 % de leur surface brute (ce calcul doit en principe les ramener à une valeur équivalente à celle des bureaux).

**Sous-sol.** Un sous-sol à usage de vente est pondéré à 30 % de sa surface brute.

**Mezzanine.** A condition qu'elle soit commercialement exploitable (construction en dur, hauteur sous plafond supérieure à 2,80 m), une mezzanine est pondérée à 25 % de sa surface brute.

**Réserves.** Les locaux strictement à usage de réserve sont pondérés à 10 % de leur surface brute.

**Double hauteur.** Pour tenir compte des avantages d'impact et de visibilité que procure un magasin de double niveau au moins, les 5 m du premier étage courant le long de la façade principale sont pondérés à 50 % (pande de double hauteur), le solde étant pondéré à 30 % (cf. «Premier étage»).

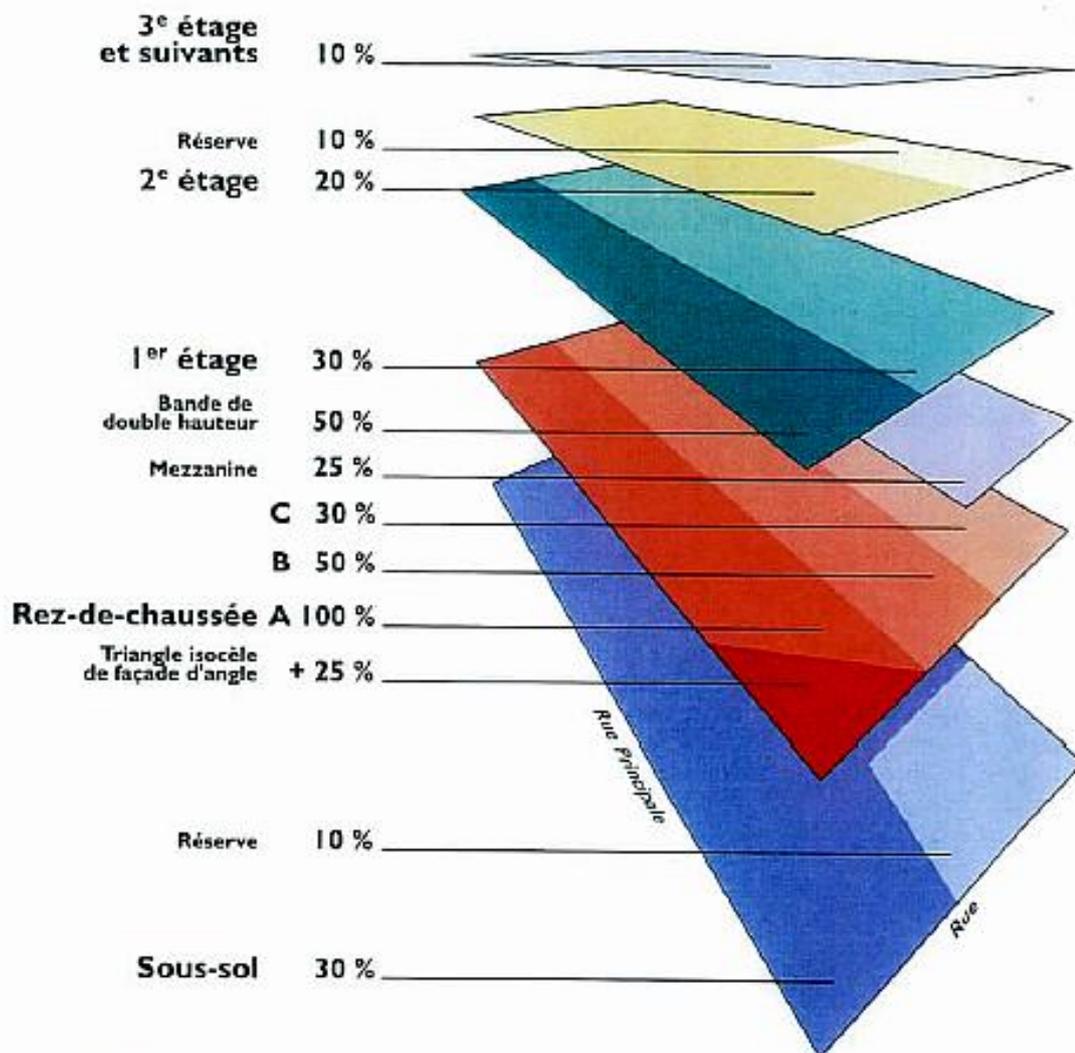
**Façade d'angle.** Pour tenir compte des avantages d'impact que procure un magasin d'angle, la surface comprise dans le triangle isocèle formé à partir du plus petit côté de la façade est surpondérée de 25 %. Cette surpondération s'applique au plus sur les 5 premiers mètres de profondeur.

## Moyennes surfaces de périphérie

Quelle que soit leur importance, toutes les surfaces homogènes en rez-de-chaussée sont pondérées à 100 %. L'étage ou les mezzanines constituant un espace de vente véritablement exploitable à 60 %, les périmètres extérieurs autorisés à 80 % du niveau auquel ils se situent (rez-de-chaussée ou étage) et les réserves à 25 % (10 % pour les réserves annexes intérieures démontables).

Ratifié le 16 novembre 2000, à Cannes





Un petit croquis vaut mieux qu'un long discours... Ce schéma doit être lu en partant de la valeur «zone A» du rez-de-chaussée. Les valeurs des autres zones du magasin découlent toutes de celle-ci. Exemple d'un point de vente de 450 m<sup>2</sup> bruts dont un rez-de-chaussée de 200 m<sup>2</sup> (10 m de façade d'angle et 20 m de profondeur), un sous-sol de 150 m<sup>2</sup> dont 50 à usage de réserve et un premier étage de 100 m<sup>2</sup> formant «double hauteur» avec le rez-de-chaussée.

Rz-de-chaussée, zone A : 10 m x 10 m x 1 = 100 m<sup>2</sup>  
 Rz-de-chaussée, zone B : 10 m x 10 m x 0,5 = 50 m<sup>2</sup>  
 Rz-de-chaussée, triangle isocèle de façade d'angle : 5 m x 5 m x 0,25 = 6,2 m<sup>2</sup>  
 Sous-sol : 100 m<sup>2</sup> x 0,30 = 30 m<sup>2</sup>  
 Réserve : 50 x 0,10 = 5 m<sup>2</sup>  
 Étage : 10 m x 5 m x 0,30 = 15 m<sup>2</sup>  
 Étage-bande de double hauteur : 10 m x 5 m x 0,50 = 25 m<sup>2</sup>

Total des mètres carrés pondérés : 100 + 50 + 6,2 + 30 + 5 + 15 + 25 = 231,2 arrondis à 231 m<sup>2</sup> équivalents zone A

Angle Principal

BRANDIN REDIGE



- Grille de pondération adopté par le Comité d'Application de la Charte en mai 2005 : ;

CHARTRE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

**PONDÉRATION DES SURFACES DE VENTE EN BOUTIQUE (M<sup>2</sup> B)**

*Boutiques traditionnelles (centre ville)*

► **Surface de vente jusqu'à 100 m<sup>2</sup>:**

**Façade sur rue inférieure à 6 mètres:**

**Rez-de-chaussée:**

- 1ère zone, qui s'étend sur cinq mètres de profondeur à partir de la façade, 1, avec majoration de 10 à 20 % du secteur à l'angle de deux voies,
- zone de cinq à dix mètres de profondeur: 0.7 à 0.8,
- 3ème zone au-delà de dix mètres de profondeur: 0.4 à 0.6,
- Autres surfaces: 0.4 à 0.5.

**Sous-sol:**

- Sous-sol aménagé, relié directement: 0.25 à 0.4,
- Caves: 0.1 à 0.2 selon accessibilité.

**1er étage:**

- Logement, surface réelle estimée au prix de marché des logements,
- Dépendances commerciales: 0.2 à 0.4 selon utilisation et configuration.

**Façade sur rue supérieure à 6 mètres**

**Rez-de-chaussée:**

- 1ère zone qui s'étend sur dix mètres de profondeur, à partir de la façade: 1, avec majoration de 10 à 20% du secteur à l'angle de deux voies,
- 2<sup>ème</sup> zone: 0.5 à 0.6.

**Sous-sol:**

- Sous-sol aménagé relié: 0.25 à 0.4,
- Caves: 0.1 à 0.2 selon accessibilité.

**1er étage:**

- Logement, surface réelle estimée au prix de marché des logements,
- Dépendances commerciales: 0.2 à 0.4 selon utilisation et configuration.

1110



► **Moyennes surfaces : de 100 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**

**Rez-de-chaussée :**

- 1ère zone qui s'étend sur dix mètres de profondeur, à partir de la façade : 1, avec majoration de 10 à 20 % du secteur à l'angle de deux voies
- 2ème zone, de dix à vingt mètres de profondeur : 0.3 à 0.4
- Autres surfaces : 0.2 à 0.3

**Sous-sol :**

- Sous-sol aménagé : 0.25 à 0.4,
- Caves : 0.1 à 0.2 selon accessibilité

**Étages :**

- Logement, surface réelle estimée au prix de marché des logements,
- Dépendances : 0.2 à 0.4 selon utilisation et configuration.

*N.B: Pour les boutiques de façade inférieure à dix mètres, on reprend la pondération des boutiques ayant des surfaces de vente inférieures à 100 m<sup>2</sup>.*

► **Grandes surfaces : au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**

**Rez-de-chaussée :**

- Surface de vente : 1,
- Réserves, laboratoires, locaux de préparation : 0.3.

**Sous-sol :**

- Surface de vente : 0.4 à 0.6 selon configuration,
- Réserves : 0.1 à 0.25.

**Étages :**

- Surface de vente selon niveau et configuration : 0.3 à 0.6,
- Réserves : 0.15 à 0.3.
- Bureaux : surface réelle estimée au prix de marché des bureaux d'accompagnement
- Locaux techniques et assimilés à tous les niveaux : 0.

Pour les locaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée, les locaux annexes ne sont pas pris en compte sauf pour les locaux à aménagement spécifique, les surfaces de vente d'étage et de sous-sol peuvent être pondérées de 0.3 à 0.6.

Lors de la transformation des locaux commerciaux, la pondération doit être modifiée; la prise en compte de cette modification, lors du renouvellement au bail n'est pas toujours immédiate, en raison du report possible d'accession des effets de modification.



## 4.1 - Recommandations de l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial pour la pondération des surfaces de boutiques de centre-ville.

**Boutiques de centre-ville jusqu'à 400 m<sup>2</sup>  
(toutes surfaces confondues).  
Pondération de l'existant (surface utile, trémiées déduites,  
première zone choisie sur la rue la plus commerçante)**

Niveau des surfaces	Recommandation en matière de pondération des surfaces utiles de boutiques	
	Version détaillée	Version simplifiée
<b>Rez-de-chaussée</b>		
V <sup>1</sup> (zone de vente sur 5 m de profondeur à compter de la vitrine)		1,00
Éclairage zone d'angle : triangle de 5mètre	1,30 à 1,50 en fonction de l'effet vitrine (1,50 angle totalement vitré) 1,30 sans effet vitrine 1,30 effet vitrine moyen	1,25
2) zone de vente sur 5 m de profondeur (soit entre 5 et 10 m de la vitrine)	0,70 à 0,80	0,75
3) zone de vente sur 5 m de profondeur (soit entre 10 m et 15 m de la vitrine)	0,50 à 0,60	0,60
de zone de vente : le surplus (soit au-delà de 15 m de la vitrine)	0,35 à 0,50 en fonction de la profondeur et de l'éclairage	0,40
Annexes diverses : réserves, locaux sociaux et techniques séparés de la vente	Si : - Zones 1 et 2 : 0,50 - Zones 3 et 4 : 0,25 à 0,35	0,40
<b>1er Sous-sol</b>		
Zone de vente reliée	0,50 à 0,40 en fonction de l'accès et de la HSP	0,35
Dépendances diverses reliées	0,15 à 0,25 en fonction de l'accès et de la HSP	0,20
Caves non reliées	0,1	0,10
<b>2<sup>e</sup> Sous-sol</b>		
Dépendances diverses reliées	0,10 à 0,15	0,10
Non relié	0,05	
<b>Mezzanine</b>		
Zone de vente	0,50 à 0,40 en fonction de l'accès et de la HSP	0,35
<b>1er étage (*)</b>		
Zone de vente reliée	0,4	0,45
Bande de 5 m avec effet vitrine	0,60 dans la bande de 5 mètres de profondeur si effet vitrine double hauteur	
Annexes reliées	0,3	0,25
Annexes non reliées	0,2	
<b>2<sup>e</sup> étage</b>		
Zone de vente reliée	0,25	0,25
Annexes	0,15	0,15
<b>Locaux sur cour</b>		
Dépendances diverses non reliées	0,15 à 0,20	0,15
<b>3<sup>e</sup> étage et suivants</b>	0,1	0,10

(\*) Pour les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau (activité intellectuelle sans transfert de marchandises) ;

- en l'absence d'accès indépendant par les parties communes ; valorisation par comparaison avec les prix de bureau du secteur en effectuant une majoration selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée ;
- en l'absence d'accès sur les parties communes ; pondération boutique.



**Boutiques de centre-ville, grande surface entre de 400 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup> (toutes surfaces confondues)\***  
**Pondération de l'existant (surface utile, trémières dérivées)**

Nature des surfaces	Recommandation en matière de pondération des surfaces utiles de boutiques
<b>Rez-de-planchée</b>	
Aire de vente	1 sans affecter de zone
Annexes	0,50
<b>1er sous-sol</b>	
Aire de vente	0,50 si accessible par RdC uniquement 0,70 en cas d'accès extérieur direct (parking ou transport en commun)
Annexes	0,25 si accessible par RdC uniquement 0,35 en cas d'accès extérieur direct (parking ou transport en commun)
<b>2<sup>e</sup> sous-sol</b>	
Annexes	0,15 à 0,25 en fonction de la qualité des locaux et des FISP
<b>1<sup>er</sup> étage</b>	
Zone de vente	0,40
Annexes	0,25
<b>2<sup>e</sup> étage**</b>	
Zone de vente	0,40
Annexes	0,20
<b>3<sup>e</sup> étage</b>	
Zone de vente	0,40
Annexes	0,20

**NB :** les locaux techniques sont comptés dans les locaux annexes.

\* pour les commerces supérieurs à 5.000 m<sup>2</sup>, il est prescrit une pondération uniforme (sous niveaux confondus), par usage (zone de vente, annexes, locaux techniques, bureaux).

\*\* à partir du 2<sup>e</sup> étage, les bureaux sont valorisés sans pondération au prix du marché bureaux.



## 4.2 - Recommandations des experts de justice en matière de pondération des surfaces de boutiques.

**Pondération des surfaces de vente en boutique (m<sup>2</sup> B)  
Boutiques traditionnelles (centre-ville)**

**Surface de vente jusqu'à 300 m<sup>2</sup>**

<b>Rez-de-chaussée</b>	<b>Coefficient</b>
<i>Zones accessibles à la clientèle</i>	
. Zone d'angle (triangle 5 m de côté)	1,10 à 1,30 (*)
. 1ère zone (sur 5 m depuis la façade)	1
. 2ème zone (sur les 5 m suivants)	0,70 à 0,80
. 3ème zone (sur les 10 m suivants)	0,40 à 0,60
. 4ème zone (au-delà)	0,25 à 0,35
(*) angle exceptionnel	
<i>Zones non accessibles à la clientèle</i>	
. Arrière-boutique et annexes surface de vente < 100 m <sup>2</sup>	0,40 à 0,50
. surface de vente entre 100 m <sup>2</sup> et 300 m <sup>2</sup>	0,30 à 0,40
<b>Sous-sol</b>	
. Caves / réserves non reliées (sol terre battue)	0,10
	(sol cimenté) 0,15
. Caves / réserves reliées (sol terre battue)	0,15
	(sol cimenté) 0,20
. Sous-sol aménagé (selon l'utilisation qui en est faite et/ou accessible à la clientèle)	0,25 à 0,40
<b>Premier étage</b>	
. Espace de vente éclairé par vitrine zone sur 5 m. (effet bandeau)	0,50
. Espace de vente (hors effet bandeau)	0,40
. Réserves	0,20 à 0,25
<b>Deuxième étage</b>	
. Espace de vente	0,25 à 0,30
. Réserves	0,10 à 0,15
<b>Troisième étage et suivants</b>	
	0,10 à 0,20
<b>Mezzanine</b>	
. Surface visible du rez-de-chaussée	0,35
. Surface de faible hauteur sous plafond et non visible du rez-de-chaussée	0,20
<b>Logement</b>	
. Appartement non relié	prix au m <sup>2</sup> réel
. Appartement relié (et non accessible par les parties communes de l'immeuble)	0,30 à 0,40



### Surface de vente de 300 m<sup>2</sup> à 1.500 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée	Coefficient
. Surface de vente	1
. Réserves/laboratoires / préparation / annexes / débarras / chaufferie	0,30
. Locaux techniques	0
<b>Sous-sol</b>	
. Surface de vente (selon configuration, accès, hauteur sous plafond)	0,40 à 0,60
. Réserves (selon accès et configuration)	0,10 à 0,25
. Locaux techniques	0
<b>Étages</b>	
. Surface de vente (selon configuration, accès, hauteur sous plafond)	0,30 à 0,60
. Réserves	0,10 à 0,25
. Locaux techniques	0
. Bureaux d'exploitation	au m <sup>2</sup> réel

### Surface de vente supérieure à 1.500 m<sup>2</sup>

Dans ce cas de figure, **seules les surfaces de vente** sont prises en compte pour leurs mètres carrés réels, les autres surfaces (réserves, locaux techniques, dégagements) étant neutralisées.

Toutefois, il y a lieu de distinguer dans cette catégorie, les locaux qui sont exploités sur un seul niveau (de plain-pied) et ceux qui sont exploités sur plusieurs niveaux.

Dans cette dernière hypothèse, une pondération est susceptible d'être pratiquée pour tenir compte de la configuration, de l'accessibilité et de la hauteur sous-plafond des différents niveaux.

De plus, il y a lieu d'apprécier le découpage opéré par l'exploitant entre les surfaces de ventes et celles des autres parties du local dès lors que celles-ci ne sont pas précisées dans le contrat locatif ou qu'elles excèdent les normes d'usage.



### LES BOUTIQUES JUSQU'À 600 M<sup>2</sup> EN CENTRE-VILLE

REZ-DE-CHAUSSEE	
Zone d'angle (triangle isocèle de 5 m x 5 m)	1,10 à 1,30 (selon l'effet vitrine)
1ère zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine	1,00
2ème zone de vente de 5 m de profondeur (entre 5 m et 10 m de la vitrine)	0,80 à 1,00
3ème zone de vente de 10 m de profondeur (entre 10 m et 20 m de profondeur)	0,40 à 0,60
4ème zone de vente de 10 m de profondeur (au-delà de 20 m)	0,25 à 0,35
Annexes diverses (réserves, locaux sociaux et techniques)	0,10 à 0,40
1ER SOUS-SOL	
Zone de vente reliée	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,15 à 0,25
Annexes diverses non reliées	0,10 à 0,15
1ER ETAGE	
Zone de vente de 5 m sur façade (effet bandeau)	0,50
Zone de vente (hors effet bandeau)	0,30 à 0,40
Mezzanine	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,20
2EME ETAGE	
Zone de vente	0,20 à 0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,15
3EME ETAGE ET SUIVANTS	
Toutes surfaces confondues	0,10
<b>Cas particuliers :</b>	
<b>Les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectés à l'habitation :</b>	
- En cas d'accès par les parties communes, on valorise en comparant avec les prix des marchés respectifs (bureau ou habitation) en majorant selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée	
- En l'absence d'accès par les parties communes, on utilise la pondération des boutiques	
<b>Les locaux techniques correspondent à des locaux annexes</b>	



## LES MOYENNES SURFACES DE 600 A 3 000 M<sup>2</sup> EN CENTRE-VILLE

REZ-DE-CHAUSSEE	
Zone de vente (abstraction de la notion de profondeur)	1,00
Annexes diverses reliées	0,20 à 0,30
Locaux techniques	0,00 à 0,10
1ER SOUS-SOL	
Zone de vente	0,40
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
1ER ETAGE	
Zone de vente (suivant l'éclairage naturel)	0,40 à 0,50
Mezzanine	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
2EME ETAGE	
Zone de vente	0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
3EME ETAGE ET SUIVANTS	
Zone de vente	0,20
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
<b>Cas particuliers:</b>	
<i>Les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectés à l'habitation</i>	
<i>- En cas d'accès par les parties communes, on valorise en comparant avec les prix des marchés respectifs (bureau ou habitation) en majorant selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée</i>	
<i>- En l'absence d'accès par les parties communes, on utilise la pondération du commerce</i>	

## LES GRANDS MAGASINS DE PLUS DE 3 000 M<sup>2</sup> EN CENTRE-VILLE

Zone de vente totale	1,00
Annexes (réserves, locaux techniques, dégagements)	0,10
<b>Remarques:</b>	
<i>Il y a lieu de distinguer dans cette catégorie très particulière les locaux qui sont exploités sur un seul niveau (de plain-pied) et ceux qui sont exploités sur plusieurs niveaux.</i>	
<i>Dans cette seconde hypothèse, une pondération est susceptible d'être pratiquée pour tenir compte de la configuration, de l'accessibilité, du nombre de niveaux et des hauteurs sous plafond.</i>	
<i>De plus, il y a lieu d'apprécier le découpage opéré par l'exploitant entre les surfaces de vente et celles des autres parties du local dès lors que celles-ci ne sont pas précisées dans le contrat locatif ou qu'elles excèdent les normes d'usage.</i>	

## METHODE POUR LES LOCAUX DE PERIPHERIE ET LES RETAIL PARKS

REZ-DE-CHAUSSEE	
Surface de vente GLA	1,00
1ER ETAGE	
Surface de vente GLA	0,50
Mezzanine structurelle	0,40
SURFACES ANNEXES ET RESERVES	
Attenantes au local	0,20
<b>Remarques:</b>	
<i>Les réserves déportées sont traitées au mètre carré de réserve</i>	



## Annexe 4 : Tableau synthétique des publications du cabinet Martel & Associés :

### Les 50 PUBLICATIONS PROFESSIONNELLES DU CABINET MARTEL 2009/2015

#### En cours de publication

- ❖ *Il faudrait distinguer la valeur... de la liquidité ?*
- ❖ *Loyers commerciaux : après le déplaçonnement, le replaçonnement ?*
- ❖ *Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille*
- ❖ *Et pourquoi pas la fixation des indemnités d'expropriation par le commissaire du gouvernement ?*

#### Parutions 2015

- ❖ *L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative. LEXIS NEXIS Revue du JurisClasser « Actes pratiques & ingénierie immobilière » n°2/2015*
- ❖ *Experts en estimations immobilières, tous aux abris ! Revue EXPERTS avril 2015 et lettre de la CNEJI mars 2015*
- ❖ *L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité.*
- ❖ *La technique du pré-rapport : souhaitée... indispensable ? Mais coûteuse !*
- ❖ *Bases de données, la boîte à outils du 3<sup>ème</sup> millénaire.*
- ❖ *Indemnité d'éviction commerciale, doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ?*
- ❖ *France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?*
- ❖ *L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur...*
- ❖ *Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?*
- ❖ *L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ?*
- ❖ *Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans.*

*Les 9 articles ci-dessus ont été publiés dans un dossier spécial « les bonnes pratiques de l'expertise immobilière » chez LEXIS NEXIS, revue du JurisClasser « Actes pratiques & ingénierie immobilière » n°1/2015.*

#### Parues en 2014

- ❖ *Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral? Magazine des EXPERTS FONCIERS – décembre 2014*
- ❖ *Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier Revue EXPERTS – Juillet 2014*
- ❖ *L'indexation et la révision des loyers en cours de bail. LEXIS NEXIS, Etats Généraux des baux commerciaux, mai 2014*

- ❖ *La valeur vénale face à la prise d'otage économique d'un emplacement réservé. Mag EXPERTS FONCIERS – Janvier 2014*

- ❖ *La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ? Revue EXPERTS - Mars 2014 & CNEJI Juin 2014*

- ❖ *L'expertise d'assurance a bon dos ! AJDI/DALLOZ – Février 2014*

#### Parues en 2013

- ❖ *Divorce : L'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial. La Semaine Juridique Notariale des éditions LEXIS NEXIS du 20/12/2013*

- ❖ *La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? AJDI/DALLOZ – Septembre 2013*

- ❖ *La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles. Lettre électronique de la CNEJI - Juillet 2013*

- ❖ *L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut... Revue EXPERTS – Août 2013*

#### Parues en 2012

- ❖ *L'intérêt pour le commerce considéré, et son rôle dans le déplaçonnement du loyer. Revue EXPERTS – Avril 2012*

- ❖ *Les doutes de l'expert face au déplaçonnement de la valeur locative en période de crise. AJDI/DALLOZ – Janvier 2012*

- ❖ *LOSC et Luchin, dix ans déjà...itinéraires d'une stratégie immobilière réussie ! Journal de Camphin-en-Pévèle - Juin 2012*

- ❖ *A dire d'expert...immobilier ! Revue EXPERTS – Octobre 2012*

- ❖ *ISF, donation, succession et immobilier...comment faire bon ménage avec l'administration fiscale? AJDI/DALLOZ - Sept 2012*

- ❖ *Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une Société Civile dite « Immobilière ». AJDI/DALLOZ- Fév 2012 et Cercle IFEI- juil 2014*

- ❖ *Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès (Cass 1<sup>ère</sup> civ 17 mars 2011). Revue EXPERTS - Août 2012*

- ❖ *Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne? Le Saint Hubert – Sept 2012*

- ❖ *La loi bonus relative à la majoration des droits à construire... Lettre électronique de la CNEJI - Avril 2012*



<p>❖ Décret d'encadrement des loyers : vraie fausse bonne solution ? <i>Lettre électronique de la CNEJI - Juillet 2012</i></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Parues en 2011</u></b></p> <p>❖ Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ? <i>La Gazette Nord Pas-de-Calais - Septembre 2011</i></p> <p>❖ ERNT : pas si anodin ! <i>Magazine DI MAG - Avril 2011</i></p> <p>❖ La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain ! <i>AJDI/DALLOZ - Novembre 2011</i></p> <p>❖ Quelles expertises immobilières lors des procédures collectives ? <i>Le Cercle de l'IFEI - Janvier 2011</i></p> <p>❖ Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ? <i>Revue EXPERTS - Déc 2011</i></p> <p>❖ Guide « des bonnes pratiques commerciales » édité par la Fédération Lilloise du Commerce, de l'Artisanat et des Services</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Parues en 2010</u></b></p> <p>❖ Bail commercial : A propos du montant du loyer de renouvellement. <i>AJDI/DALLOZ - Octobre 2010</i></p>	<p>❖ Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires. <i>Revue EXPERTS - Août 2010</i></p> <p>❖ Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles ». <i>Revue EXPERTS - Février 2010</i></p> <p>❖ EURO 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? <i>Revue EXPERTS - Déc 2010</i></p> <p>❖ La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ? <i>AJDI/DALLOZ - Novembre 2010</i></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Parues en 2009</u></b></p> <p>❖ La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile. <i>La Gazette Nord Pas-de-Calais - Déc 2009</i></p> <p>❖ ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique. <i>AJDI/DALLOZ - Janvier 2009</i></p> <p>❖ L'intérêt de l'expertise de partie et évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière. <i>AJDI/DALLOZ - Déc 2009</i></p> <p>❖ Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ? <i>La Gazette Nord Pas-de-Calais - Oct 2008</i></p>
--	--



## TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	3
SOMMAIRE.....	4
INTRODUCTION.....	5
<b>PARTIE I. L'EVOLUTION D'UNE NORME VOLONTAIRE A TRAVERS QUATRE EDITIONS :</b> .....	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 : L'INITIATION D'UNE NORME VOLONTAIRE, LA CHARTE, POUR ET PAR LES EXPERTS IMMOBILIERS :</b> .....	<b>7</b>
I. Une norme professionnelle destinee a encadrer le statut d'expert en evaluation immobiliere :.....	8
1. Le statut particulier de l'expert immobilier, une activite non reglementee :.....	8
2. L'encadrement de la non-reglementation :.....	10
♦ A l'echelle nationale par les expertises reglementees :.....	10
♦ A l'echelle internationale par les certifications issues de normes professionnelles :.....	12
II. Le contexte initiatique de cette norme volontaire :.....	14
1. La situation generale a la veille de la creation de la charte :.....	14
2. La naissance de la charte ou la volonte d'encadrer et d'harmoniser l'activite d'expert immobilier :.....	16
<b>CHAPITRE 2 : L'ENRICHISSEMENT DE LA CHARTE A TRAVERS QUATRE EDITIONS :</b> .....	<b>18</b>
I. La charte de l'expertise : de l'ebauche d'un document a un ouvrage approfondi :.....	19
1. La premiere edition de la charte : l'ebauche d'un document :.....	19
♦ Une methode de travail de redaction collaborative :.....	20
♦ La structure principale du texte :.....	21
2. La deuxieme edition de la charte : un ouvrage organise :.....	22
♦ Le contexte evolutif du milieu des annees 90 :.....	22
♦ L'evolution de la structure :.....	23
♦ La naissance du comite d'application de la charte :.....	24



3.	La troisieme edition de la charte : un ouvrage approfondi :.....	26
♦	Retour sur les evolutions de 1998 a 2006 :.....	27
♦	Les apports de la troisieme edition dans la structure : .....	27
II.	La quatrieme edition de la charte : l'aboutissement d'un ouvrage complet :.....	29
1.	L'enrichissement du texte :.....	29
2.	La charte de 2012 : l'aboutissement des objectifs imposes pour ce texte : 32	
♦	Un texte clair, net et precis :.....	33
♦	Une double volonte d'harmonisation :.....	33

## **PARTIE 2 : LA CHARTE : DES EVOLUTIONS RECENTES ET A VENIR :....35**

### **CHAPITRE 1 : DES EVOLUTIONS RECENTES RENFORÇANT LA RECONNAISSANCE DE LA CHARTE ET L'HARMONISATION DES PRATIQUES :.....35**

I.	La genese d'une institutionnalisation de la charte : .....	36
1.	La reconnaissance par la profession :.....	36
2.	La reconnaissance par la jurisprudence :.....	37
II.	La nouvelle grille de ponderation, un exemple recent de l'harmonisation des pratiques expertales : .....	39
1.	Les debuts de la ponderation des surfaces commerciales :.....	40
2.	Un consensus resume dans la 4 <sup>eme</sup> edition de la charte en deux grilles de ponderation :.....	42
♦	Les recommandations des professionnels de l'immobilier commercial : 42	
♦	Les recommandations des experts de justice immobiliers :.....	43
3.	La problematique de l'applicabilite de la ponderation des surfaces commerciales : .....	44
♦	Le champ d'application de la ponderation des surfaces commerciales : un cas unique ?.....	44
♦	L'appréciation de la ponderation des surfaces :.....	45
4.	La necessite d'une mise a jour de la methode : .....	46

### **CHAPITRE 2 : LES EVOLUTIONS A VENIR OU LES PROSPECTIVES D'UNE CINQUIEME EDITION DE LA CHARTE :.....49**



I. L'insertion de la nouvelle grille de ponderation unique : .....	50
II. Vers un approfondissement des definitions sans limites ? .....	51
III. Un renforcement de la prise en compte des donnees environnementales : .....	52
IV. Vers une charte de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière en lieu et place d'une simple charte de l'expertise en évaluation immobilière ? .....	53
CONCLUSION .....	54
BIBLIOGRAPHIE .....	56
ANNEXES .....	58
<b>Annexe 1</b> : attestation de presence a la seance de formation tenue au siege de la cneji en date du 10 avril 2015. ....	59
<b>Annexe 2</b> : liste des associations signataires de la charte de l'expertise en evaluation immobiliere, 4eme de couverture de la 4eme edition.....	60
<b>Annexe 3</b> : evolution des grilles de ponderation des surfaces commerciales : .....	61
<i>annexe 3-1 : grilles de ponderations en vigueur prevues par la 3eme edition de la charte de juin 2006 : .....</i>	61
<i>annexe 3-2 : grilles de ponderations applicables jusqu'au 31 juin 2015 ; .....</i>	68
<i>annexe 3-3 : grille de ponderation unique entree en vigueur le 1er juillet 2015.....</i>	72
<b>Annexe 4</b> : tableau synthetique des publications du cabinet martel & associes.....	74
TABLE DES MATIERES .....	76

