

Ce n'est pas l'Eva

Faire expertiser un bien immobilier peut parfois être intéressant, mais ne prenez pas la valeur estimée comme LE prix exact. Le vrai prix de votre maison, c'est celui que les candidats acheteurs sont prêts à mettre...

Geert Coene, Isabelle Nauwelaers et Els Niclaes

Vous souhaitez vendre votre maison mais vous ne savez pas combien vous pouvez espérer en tirer. Vous avez hérité d'une habitation et vous devez en mentionner la valeur dans la déclaration de succession. Vous vous séparez de votre partenaire, et vous voulez racheter sa part du logement familial. Vous voulez souscrire une assurance habitation et la grille d'évaluation standard de l'assureur ne peut pas être utilisée car l'immeuble comporte aussi des locaux professionnels. Autant de situations où il est utile d'avoir une évaluation "objective" du bien.

Experts, agents ou notaires

N'importe qui peut procéder à des évaluations d'immeubles. En pratique, le propriétaire

s'adresse souvent à un expert immobilier, un agent immobilier ou un notaire.

Le premier remet généralement un rapport circonstancié, moyennant paiement.

Le notaire ou l'agent immobilier, en revanche, ne fournit habituellement pas de rapport, ou très sommaire, mais il ne vous réclame généralement pas d'argent pour ce service.

Dans cet article, nous utiliserons le terme générique "estimateur" pour désigner l'ensemble des trois professions.

Certains n'ont même pas visité le bien !

La première chose que l'on attend d'un estimateur, c'est, bien sûr, qu'il visite le bien. Aussi bizarre que cela puisse paraître, deux notaires bruxellois n'ont même pas pris cette peine ! Et



un autre notaire a consacré royalement 8 minutes à la visite de la maison de Deurne, tandis qu'un expert immobilier y est resté 80 minutes. De même, 2 estimateurs ne se sont pas enquis de la superficie du terrain ni de la surface habitable, deux éléments pourtant essentiels. Et 5 n'ont demandé que le premier de ces deux éléments.

D'autres questions importantes n'ont été abordées que par une minorité d'estimateurs : la présence ou non de servitudes liées à la maison, l'existence ou non de problèmes d'humidité, la consommation annuelle d'énergie, la conformité avec le permis d'urbanisme et la conformité de l'installation électrique.

Ce sont surtout les notaires qui se sont montrés les plus laconiques et ont posé le moins de questions.

Une grande majorité des estimateurs ont en

NOTRE ENQUÊTE

Cinq biens, expertisés chacun neuf fois

■ Nous avons sélectionné fin 2010 4 maisons (à Alleur, Havelange, Ostende et Deurne) ainsi qu'un appartement à Bruxelles. Les propriétaires respectifs ont téléphoné chacun à 3 agents immobiliers, 3 experts immobiliers et 3 notaires de leur région, en déclarant qu'ils comptaient vendre leur bien et en leur demandant de procéder à une estimation de sa valeur.

■ Pour 4 biens, on peut trouver une série d'habitations comparables dans

les environs, ce qui facilite l'estimation. Le cinquième (maison à Havelange) est, par contre, atypique : imbrication dans la propriété du voisin, importants travaux en cours mais non achevés, etc. Ici, aucun point de comparaison n'est possible.

■ Les propriétaires ont noté les points auxquels l'estimateur a prêté attention lors de sa visite. Dans un second temps, nous avons soumis tous les rapports écrits à un expert architecte indépendant, qui a lui-même visité tous les biens. Il en a évalué la qualité et l'exhaustivité.

angile



revanche relevé les points forts et les points faibles du bien, mais cette liste n'est pas toujours complète. Ainsi, peu ont mentionné une bizarrerie de la maison d'Havelange, à savoir qu'elle est imbriquée dans la propriété du voisin et qu'une pièce à l'étage est même occupée par ce dernier. Et deux ont omis de signaler, pour la maison de Deurne, le peu de places de parking dans la rue; un inconvénient majeur étant donné que la maison ne dispose pas de garage. Au total, nous avons pu constater que ce sont les experts immobiliers qui ont effectué les

visites les plus approfondies, suivis des agents immobiliers.

Valeur : presque du simple au double dans un cas !

A part pour l'appartement bruxellois, il est frappant de constater à quel point les estimations varient pour un même bien ! Pour deux maisons, il y a ainsi une différence de plus de 100 000 € ! Certes, certains ont indiqué non pas la valeur vénale comme demandé, mais la valeur à neuf ou en vente forcée. Mais ▶

ELÉMENTS DÉCISIFS

Les points à vérifier par l'estimateur

Lors de sa visite, l'estimateur devrait prêter attention aux aspects suivants :

- identification précise du bien
- environnement et influence de celui-ci sur la valeur (situation, vue, proximité des transports, d'écoles, de commerces,...)
- superficie et disposition de la parcelle (maison), superficie habitable
- description détaillée du bien
- état du bien (ancienneté, entretien)
- qualité des matériaux et degré de finition
- équipement et commodités (gaz, chauffage, installation électrique, isolation...)
- servitudes
- consommation annuelle d'énergie
- dans le cas d'un appartement : charges, travaux prévus par la copropriété
- travaux à prévoir au bien
- conformité avec les permis d'urbanisme, certificat de performance énergétique, rapport de contrôle de l'installation électrique, bodemattest (en Flandre)
- facteurs particuliers influençant la valeur : facilité (ou non) de parking dans la rue, absence de cave pour un appartement, possibilité d'aménager des chambres complémentaires, orientation (dé)favorable, etc.

UN RAPPORT D'EXPERTISE PEUT ÊTRE INTÉRESSANT POUR CONVAINCRE UN CANDIDAT ACHETEUR

EXPERTISES EFFECTUÉES

Estimateur	Visite sur place	Durée de la visite (min.)	Visite			Comparaison avec des biens similaires	Valeur estimée (€)	Qualité rapport écrit	Honoraires (€)
			Mesure de la superficie	Points forts/faibles du bien	Total visite				
APPARTEMENT À BRUXELLES									
Expert De Keghel	oui	45	+	+	+	non	155 000	+	242
A.I.C. (expert Collignon)	oui	55	+	+	□	non	150 000	+	242
DTZ - Winssinger & Associes	oui	70	+	+	+	oui	158 000	+	605
Agence Immo Clairière	oui	60	+	+	+	n.c.	169 000	s.o.	0
Agence Cap Sud	oui	30	+	+	+	n.c.	165 000	□	0
Agence Universal	oui	45	□	□	□	n.c.	146 250 à 149 500	s.o.	0
Notaire Marroyen	non	s.o.	□	●	●	oui	n.c.	s.o.	0
Notaire Deweerdt & Ruelle	non	s.o.	●	●	●	n.c.	n.c.	s.o.	0
Notaire Duboisson	oui	25	□	+	□	n.c.	160 000	s.o.	0
MAISON À OSTENDE									
Expert Peers	oui	100	+	+	+	oui	244 686	+	440
Expert Focus Adviesbureau	oui	60	+	+	+	oui	228 000	+	250
Expert Cnudde	oui	60	□	+	+	non	184 500	□	303
Agence Dermul	oui	60	□	+	□	oui	264 000	s.o.	0
Agence Eeckhout	oui	35	●	+	-	oui	295 000	s.o.	0
Agence DCM	oui	80	□	□	□	n.c.	285 000	s.o.	0
Notaire De Maesschalck	oui	55	□	□	+	oui	175 000	s.o.	0
Notaire De Jonghe	oui	55	□	+	□	oui	186 104	s.o.	0
Notaire Van Opstal	oui	50	-	□	-	oui	230 000	s.o.	0
MAISON À ALLEUR									
Bureau Gettino	oui	120	+	+	□	non	244 000	+	350
Bureau d'étude André	oui	90	+	+	+	non	320 000	+	218
beGX (expert Gerardy)	oui	90	+	+	+	non	293 000	□	200
Liègimmo	oui	90	+	+	+	n.c.	250 000	s.o.	0
C.I.M. Immobilier	oui	105	+	+	□	n.c.	320 000	s.o.	0
Century 21	oui	120	+	-	□	oui	325 000	s.o.	0
Notaire de Terwangne	oui	40	+	●	-	n.c.	325 000	s.o.	0
Notaire Delmotte	oui	60	+	+	□	n.c.	325 000	s.o.	0
Notaire Crismer	oui	40	□	□	-	n.c.	275 000	s.o.	30

COMMENT LIRE LE TABLEAU

■ **Durée de la visite** Selon nous, l'estimateur doit rester au moins 30 à 40 minutes dans la maison (20 à 30 minutes dans un appartement) pour la visiter de manière approfondie.

■ **Mesure superficie** Idéalement, l'estimateur devait mesurer les superficies totale et habitable lors de sa visite (+). Un □

signifie qu'il les a simplement demandées au propriétaire ou calculées sur plan et, un ●, qu'il ne s'est enquis ni de la superficie du terrain ni de la surface habitable.

■ **Points forts/faibles** L'estimateur a-t-il relevé des aspects particuliers qui (dé)valorisent le bien, par exemple : jardin orienté au sud, absence de parking dans

la rue, proximité (ou non) de transports, de commerces, etc.

■ **Total visite** Nombre d'aspects de la checklist auxquels l'estimateur s'est intéressé.

■ **Qualité rapport écrit** Exhaustivité et pertinence du rapport écrit éventuel.

EXPERTISES EFFECTUÉES

Estimateur	Visite sur place	Durée de la visite (min.)	Visite			Comparaison avec des biens similaires	Valeur estimée (€)	Qualité rapport écrit	Honoraires (€)
			Mesure de la superficie	Points forts/ faibles du bien	Total visite				
MAISON À DEURNE									
Expert TOPO (Luc Simon)	oui	20	+	+	□	oui	330 000	+	484
GeoFisc (expert Annaert)	oui	80	+	+	+	oui	170 000	+	617
Immo De Laet	oui	25	□	○	□	n.c.	220 000	s.o.	0
Centraal Immobiliënkantoor	oui	45	□	□	□	n.c.	185 000	s.o.	0
Immo Dyck	oui	35	□	+	□	oui	250 000	s.o.	0
Notaire Michoel (Expert Slegers)	oui	25	+	+	+	non	268 000	—	150
Notaire Mortelmans	oui	35	—	+	—	n.c.	200 à 205 000	s.o.	0
Notaire De Roeck	oui	8	—	○	○	oui	295 000	s.o.	0
Notaire Verhoeven	oui	45	□	+	□	n.c.	205 à 210 000	—	50

MAISON À HAVELANGE

Belgé sa (expert della Faille d' Huysse)	oui	45	+	+	□	non	92 000	□	511
Bureau d'étude et d'Expertise Philippe Binamé	oui	60	+	+	□	non	139 000	—	254
IMMO Experts (expert Robert)	oui	60	+	+	+	oui	175 000	+	242
Immobilier Stéphane Gillet	oui	60	+	+	□	non	150 000	—	182
ERA Condrogest	oui	35	+	○	—	n.c.	105 à 125 000	s.o.	0
OK Immo	oui	50	□	—	—	oui	165 000	s.o.	0
Notaire Misson	oui	30	—	—	—	n.c.	150 000	s.o.	0
Notaire Perleau & Van Bever	oui	50	+	—	□	n.c.	140 à 150 000	s.o.	0
Notaire Lambinet	oui	20	—	○	○	n.c.	130 000	s.o.	0

+ Très bon + Bon □ Moyen — Médiocre ○ Mauvais s.o. : sans objet n.c. : non communiqué

▶ cela n'explique pas les grandes différences. D'autant que, pour quatre des cinq habitations, il était possible de trouver de nombreux biens similaires dans le voisinage. Seule une minorité d'estimateurs ont fait explicitement référence à de tels points de comparaison. La plupart des agents immobiliers et des notaires n'ont pas remis de rapport écrit, ou un rapport très succinct. Ce n'est pas anormal dans notre scénario, puisque le but était simplement de donner au vendeur une idée du prix qu'il pouvait demander. A part un notaire, ceux qui n'ont pas fait de rapport n'ont pas compté de frais. Les experts ont, en revanche, tous remis un rapport détaillé. Parfois trop ! Certains documents

épais reprennent quantité d'informations peu pertinentes, manifestement destinées à gonfler le rapport – et les honoraires de l'expert ! Le rapport de l'expert Wissinger développe ainsi

sur 35 pages l'état actuel du marché immobilier et ses perspectives dans les trois Régions, sans doute pour "justifier" le coût de 605 €... ■

NOTRE POINT DE VUE

Vous pouvez estimer vous-même

■ **Aucun expert immobilier, agent ou notaire ne pourra vous indiquer LA valeur réelle de votre maison. Leurs estimations sont indicatives. Faites vous-même l'exercice, avant tout en surfant sur les sites d'annonces immobilières ou en consultant les journaux spécialisés, à la recherche d'annonces pour des biens similaires. Voyez aussi les résultats des ventes publiques dans votre région.**

■ **Si vous faites malgré tout appel à un professionnel : les agents immobiliers ne font**

pas leur travail moins bien que les notaires ou experts, ils sont gratuits (assurez-vous en malgré tout à l'avance !), alors profitez-en et allez de préférence chez eux. Invitez-en plusieurs et comparez. Sachez toutefois qu'ils vous recontacteront ensuite pour essayer d'obtenir la vente, mais libre à vous de refuser. Pour l'estimation, n'acceptez de payer que dans le cas où vous avez besoin d'un rapport complet et circonstancié. 250 € nous semble un maximum acceptable.

**VOYEZ LES PRIX
DEMANDÉS POUR DES
BIENS COMPARABLES
DANS VOTRE QUARTIER**