

L'avis de l'expert

L'impact des risques juridiques s'ils sont négligés lors de l'expertise

Romy Liatard
MRICS, expert
immobilier
et juriste
chez CBRE



Établir la valeur d'un bien immobilier, quel qu'il soit, n'est pas un acte anodin. On voit encore bien trop souvent des valeurs soutenues par bien peu de paramètres, que ce soit de marché, techniques ou de portée juridique. Or l'impact sur la valeur peut être considérable.

En voici un exemple: un client mandate un expert en estimation immobilière afin de mettre en vente la villa dans laquelle vivent ses parents, âgés, qui projettent de rejoindre prochainement un EMS. Le professionnel de l'immobilier doit définir une valeur considérant le marché local actuel, c'est un fait. Il ne peut cependant pas s'affranchir des risques juridiques qui pèsent potentiellement sur l'immeuble.

Les parents du mandant sont-ils encore propriétaires de la villa ou sont-ils bénéficiaires d'un usufruit ou d'un droit d'habitation? Le moment de la prise de possession de la villa différera selon les cas. De ce fait, l'acquéreur ne sera pas prêt à payer le



La connaissance du marché local et des règles qui s'y appliquent est primordiale pour chaque estimation immobilière. CHANTAL DERVEY

même prix pour une villa disponible tout de suite ou dans un temps qui peut être lointain. Ce «délai d'attente» doit être déterminé par l'expert, qui s'appuie sur les statistiques d'espérance de vie. Selon l'âge de l'usufruitier ou du titulaire du droit d'habitation, les abattements peuvent s'avérer importants.

La parcelle est-elle grevée de servitudes péjorant ou, au contraire, susceptibles d'améliorer la valeur du bien? Les exemples sont nombreux: une restriction au droit de construire avec transfert de densité avait-elle été consentie par les précédents propriétaires? Dans un tel cas, un éventuel agrandissement ou une nouvelle construction sur la parcelle seraient compromis voire impossibles. Une ser-

vitute de passage à charge de la parcelle expertisée peut également, selon où elle est située, s'avérer péjorante. La consultation d'un extrait récent du registre foncier s'avère absolument indispensable pour être en mesure d'appréhender la valeur avec la justesse requise.

Un autre exemple que l'expert ne peut négliger est le potentiel constructible résiduel de la parcelle. L'approche de la valeur du bien doit considérer la meilleure valorisation, peu importe le désir ou non du futur acquéreur d'ériger sur la parcelle le maximum constructible. Tant que la possibilité existe, elle doit être prise en compte. Il doit par conséquent maîtriser les sources juridiques qui régissent l'aménagement du territoire: lois fédé-

rales et cantonales, règlements communaux et plans de quartier idoines, pour ne citer que quelques exemples. Si la parcelle en question permet un développement, la valeur sera susceptible d'augmenter substantiellement. En gardant toutefois à l'esprit que le rôle de l'expert en estimation immobilière est de connaître et d'apprécier le marché local. Une réserve constructible sur l'arc lémanique ou dans le canton du Jura n'aura pas le même impact sur la valeur de la parcelle.

C'est un exemple de mandat parmi tant d'autres pouvant être confiés à un expert en estimation immobilière. Quel que soit le type d'immeuble à expertiser, il doit maîtriser les risques juridiques inhérents; et comme le droit n'est pas statique, il est exigé qu'il se tienne au courant des dernières évolutions législatives. Elles ont été nombreuses ces dernières années, avec des impacts non négligeables: LAT et lois d'applications cantonales, Lex Weber, autorégulation des banques suisses concernant les financements hypothécaires des immeubles de rendement, pour n'en citer que quelques-unes. Autant de dispositions influant sur les expertises immobilières avec lesquelles l'expert doit composer afin d'établir la juste valeur de l'immeuble.

www.cei.ch

Chronique

Par Michèle E. Gottier, Business Lead Transactions chez Swiss Life Asset Managers et membre du comité de wipswiss



Le mentoring, arme secrète pour le succès

L'origine du mot «mentor» est la mythologie grecque: Mentor fut un ami d'Ulysse. Ce dernier lui confia l'éducation de son fils Télémaque. La relation entre le jeune Télémaque et le sage et expérimenté Mentor, plus âgé, sert de base pour le terme universel d'un conseiller utilisé aujourd'hui. De nos jours, c'est un synonyme pour le training et l'encouragement dans le contexte professionnel.

Utilisé à l'origine plutôt aux États-Unis, le terme s'est de plus en plus répandu en Europe au cours des der-

nières décennies. «Mentor» et «coach» sont souvent utilisés comme synonymes – mais ce sont deux concepts très différents. Un coach est généralement un conseiller externe, dont les services visent à acquérir des compétences – c'est un objectif clairement défini dans une période de temps prédéfinie. En revanche, le mentorat met l'accent sur le développement professionnel ou personnel. Il peut être organisé de manière flexible, peut durer plusieurs années et peut évoluer dans le temps et s'adapter aux besoins du mentee.

Dans le monde anglo-saxon, le mentorat a une grande importance. On dit que derrière chaque personne qui réussit, il y a un mentor qui l'a soutenu sur son chemin. De nombreuses célébrités ont été soutenues et encouragées par des personnes tout aussi connues. Un exemple: Steve Jobs avec Mark Zuckerberg.

On peut également l'observer dans mon domaine de l'immobilier – en particulier avec les femmes couronnées de succès qui occupent des postes influents. Dans les moments décisifs, elles ont été soutenues par

un mentor qui a cru en elles et en leurs compétences.

Ce support d'un mentor avec le partage des propres expériences, qui sert de modèle, offre des conseils d'orientation, de motivation et de soutien émotionnel, peut accélérer une carrière et véritablement la changer.

Wipswiss - women in property switzerland - propose à ses membres un programme de mentorat depuis 2015.

www.wipswiss.ch