



EXPERTS
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France est la première organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière.

Elle rassemble plus de 790 professionnels. La Chambre des Experts est membre de la FNAIM, elle est signataire de la Charte de l'expertise, seul document référent qui recense l'ensemble des normes nationales et européennes en matière d'évaluation immobilière. Elle détermine les conditions générales de pratique de l'expertise, les principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière envers eux-mêmes, leurs clients, leurs confrères et les tiers.



VOTRE EXPERT, Xavier d'Heudières

Diplômé de l'EISTI, licencié de l'université de CERGY, titulaire de la carte G et T a une expérience de 15 ans dans l'immobilier. Créateur et gérant du cabinet GESTIL (Pontoise, 95) avec une très forte activité en gestion, location et vente, Xavier d'Heudières a développé des compétences élargies dans l'évaluation de biens immobiliers et particulièrement les immeubles mis en copropriété. Xavier d'Heudières est aussi le co-créateur de la société SYNDIL, spécialisée en syndic de copropriétés.

📞 06 26 19 60 33

✉️ xdheudieres@immobiliere-expertise.fr

🌐 www.immobiliere-expertise.fr

📍 1 chemin du chou, 95300 PONTOISE

Siret : en cours, COVEA RISKS. RCP N° : 120 145 975

Ne pas jeter sur la voie publique - Crédits photos : GESTIL - Infographiste : Sureka



EXPERTISE en ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

- Vente et saisie Immobilière
- Valorisation de parts de SCI
- Évaluation IFI et déclaration fiscale
- Garanties bancaires pour un prêt
- Partage successoral, donation-partage
- Sortie de communauté



A QUI S'ADRESSE UNE EXPERTISE ?

Aux professionnels comme les notaires, les généalogistes, les avocats et les juges, les mandataires judiciaires, les experts comptables mais bien sûr aussi les particuliers.

L'Expert immobilier est le spécialiste de l'évaluation de biens immobiliers. Son rôle est d'assurer à son client la justesse de la valeur d'un bien, à un instant « T », en s'appuyant sur une méthodologie reconnue. Son travail se matérialise par la remise d'un rapport d'expertise à son client.

EVALUATION INDÉPENDANTE

L'expert va mener sa mission en toute indépendance en respectant l'éthique de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Le but de l'expert, à la différence d'un agent immobilier, est de déterminer la valeur d'un bien, pas de signer un mandat de vente. La signature d'un contrat, en préalable à toute étude, garantit les droits du client.



NOS CLIENTS EN PARLENT*

Un expert est neutre : [...] Avoir un professionnel de l'immobilier qui ne soit pas juge et partie, mais un tiers indépendant [...]

Il sécurise les clients en termes de questions fiscales : [...] Un expert peut venir justifier l'évaluation auprès de l'administration fiscale par exemple [...] Si c'est un expert immobilier membre de la chambre des experts, il aura un poids important et l'administration fiscale aura une oreille plus attentive [...]

Il a une méthode : [...] un professionnel disposant de compétences techniques indiscutables et de références d'évaluations les plus à jour [...]

Son rendu est qualitatif : [...] Ils ont une analyse complète et détaillée dans les rapports qu'ils rendent. Ça donne une crédibilité que seul ce type de professionnel est capable d'offrir [...]



* Etude du cabinet Limelight Consulting pour le compte de la chambre des experts

CRITÈRES D'ÉVALUATION

La valeur d'un bien ne peut pas se réduire à un prix M², de nombreux éléments viennent pondérer (à la hausse ou à la baisse) l'évaluation d'un bien : le contexte économique, la période de vente, l'état du bâtiment, la réglementation, l'occupation des lieux, les diagnostics.

TECHNIQUE DU BÂTIMENT

L'expert va évaluer le bâtiment : extérieur comme les bâtis, la toiture, les murs et balcons mais aussi l'état intérieur et les surfaces calculées. Il saura interpréter les diagnostics techniques afin d'affiner l'évaluation du bien immobilier.

PARLEZ-VOUS L'URBANISME ?

PLU, POS, AVAP et ZPPAUP, POS, COS, autant de concepts difficiles à comprendre pour un non initié. L'expert est formé à interpréter ces informations et saura aussi demander des informations complémentaires à l'administration comme le Certificat d'urbanisme ou le relevé hypothécaire afin de vérifier par exemple la présence de servitudes.

DES MÉTHODES D'ÉVALUATIONS

L'expert va utiliser principalement la valeur vénale pour réaliser son évaluation. Il s'appuiera sur sa connaissance du marché, des évaluations déjà réalisées par la chambre des experts de la FNAIM mais aussi sur son accès à la base BIENS de la chambre des notaires. Il pourra aussi s'appuyer sur d'autres méthodes comme la valeur locative de marché.

