

# Diversité, diligence, simplicité

Le combiné à peine posé, l'estimateur est gagné par l'agitation. Après l'appel du client lui demandant une estimation, il se trouve en effet confronté à une multitude de thématiques qu'il doit organiser, traiter et, en fin de compte, assimiler.

Droit public de la construction, droit privé de la construction, droit privé en général, droit du bail, droit environnemental, jurisprudence actuelle correspondante, connaissance des matériaux de construction, statique et structure des bâtiments, normes antisismiques, présence de substances toxiques, fondations et géologie du terrain de construction, vieillissement, état et performances des bâtiments et des éléments de construction, état de la demande sur le marché de l'immobilier, évolution de la situation économique, intérêts, prévisions en matière d'inflation, qualité architectonique, durabilité des utilisations actuelles et des bénéfiques, éventuel potentiel d'exploitation supplémentaire, proportionnalité des dépenses réelles pour le bien foncier, mesures actuelles et à venir en matière de bâtiments, leurs coûts, leur date de réalisation – et la liste n'est pas exhaustive.

## Le devoir de diligence est vite enfreint

Cette diversité exige beaucoup de l'estimateur: il doit se demander quelles thématiques, parmi cette multitude, il lui faudra traiter brièvement et sommairement, et lesquelles, au contraire, il devra examiner en profondeur. C'est un exercice d'équilibriste. Il y a en fait, d'un côté, le temps nécessaire pour établir l'offre et, de l'autre, la diligence requise pour exécuter correctement une commande. Ce devoir de diligence est vite enfreint.

---

«Cette diversité exige beaucoup de l'estimateur. (...) C'est un exercice d'équilibriste.»

---

L'inscription au journal pas encore saisie dans l'extrait du registre foncier du notaire qui revêt une certaine importance pour la détermination de la valeur? L'infestation parasitaire dans un recoin de la charpente? Des poutres d'acier amiantées, peut-être cachées sous des plaques de placoplâtre? L'inscription dans le plan directeur concernant une nouvelle sortie d'autoroute toute proche? L'inscription négligée concernant le risque d'inondation au registre des risques naturels? Une transformation des combles, un aménagement d'une fenêtre mansardée, sans permis de construire et non soumis à autorisation, car en contradiction avec le règlement d'urbanisme de la commune? L'estimateur doit-il prolonger ces permis de construire et vérifier si les utilisations, aujourd'hui productives et importantes pour la détermination de la valeur, ont obtenu un permis de construire? Et que faire si le mandant n'a pas de permis de construire?

Mais un autre piège guette l'estimateur, presque submergé par toutes ces questions et par ce souci de diligence. Les informations généralement insatisfaisantes concernant les valeurs locatives incitent l'estimateur à utiliser des données commerciales. Il peut être séduisant de relever trimestriellement les loyers proposés, mais Crédit Suisse, dans une étude récente, qualifie ces prix de «loin de la réalité» et de «manifestement biaisés».<sup>1</sup> Le responsable de cette distorsion critiquée ici est

en bonne compagnie. Bien avant CS, la NZZ avait remarqué que les données des fournisseurs de statistiques connus concernant les prix des logements en propriété pour la période 2000–2011 affichaient des hausses situées

entre 24% et 51%.<sup>2</sup> Simplification statistique? Manifestement, mais une simplification qui rapporte gros.

1 Credit Suisse: marché immobilier 2014, page 35

2 NZZ Un indice suisse officiel des prix de l'immobilier, 8.11.2012