



# MOUVEMENT PERPÉTUEL

**Juste à côté de son canapé, notre simple estimateur possède, dans son bureau, un banc d'essai. Si le premier accueille plutôt les gens, le second se consacre volontiers au papier. Et on y trouve actuellement un rapport d'expertise de cent nonante-deux pages.**

Oui, oui, en un seul rapport! Et il s'accompagne au moins d'autant d'annexes. Chapeau! Pas mal! Il n'a pas fait semblant! Depuis ses années passées aux États-Unis, notre simple évaluateur n'a pas eu en main de document aussi lourd. Là-bas, on les appelle «Appraisal Reports».

Il faut préciser à ce sujet que ce dossier (de plus trois cent cinquante pages) est une expertise juridique. Pas la peine d'être avare de mots devant la cour, comme le veut déjà le droit d'être entendu. Le tribunal examine, au moins, si le rapport est complet, clair, dûment motivé et non contradictoire. L'auteur de ce poids lourd le sait, bien entendu, puisqu'il est titulaire d'un diplôme en droit obtenu paral-

lèlement à sa formation d'estimateur immobilier. Dans les expertises destinées aux tribunaux, les conclusions, justifications et citations les plus détaillées sont inéluctables.

Ce pavé de cent nonante-deux pages cite effectivement à tout va. Sur les deux cent nonante-neuf notes de bas de page, environ deux tiers renvoient probablement à des lois, des ordonnances ou des pièces de dossier en annexe. La soixantaine de notes faisant référence à la littérature spécialisée est, elle, intéressante. Jetons d'abord un œil à la bibliographie. Et là, première surprise! Outre un ouvrage en deux volumes sur la loi zurichoise sur l'urbanisme et les constructions, le menu littéraire est modeste: «Le manuel suisse de l'estimateur» de Kaspar Fierz et (tenez-vous bien) Naegeli Wenger, édition 1997. Dans la liste des grands absents: «Swiss Valuation Standard» de Canonica ainsi que les excellentes publications de la ZKB telles que «Le marché immobilier de Zurich: étude des prix de l'immobilier et des investissements dans le bâtiment» (1996), «Prix, loyers et rendements: le marché immobilier rendu transparent» (2004), «Sol de valeur» (2008). Sans oublier bien sûr certains travaux étrangers tels que les «International Valuation Standards» ou «Déterminer la valeur vénale des terrains» de Kleiber (2014). Les publications de

la ZKB sont particulièrement utiles dans la méthode des valeurs comparatives pour laquelle, contrairement à Canonica, elles offrent des possibilités concrètes de rapprochement à partir de biens similaires.

## **Une coopération quasiment parfaite – un avantage?**

L'ouvrage le plus cité, parmi la bibliographie de ce volumineux rapport, n'est toutefois pas l'un des livres sur l'estimation, mais le «Commentaire sur le droit fiscal zurichois harmonisé» de Richner, Frei, Kaufmann et Meuter (2013). Trente-six notes de bas de page sont la preuve de son importance aux yeux de l'expert en action ici. Ce manuel de référence sur le droit fiscal zurichois traite aussi, du point de vue des impôts, de sujets qui peuvent intéresser les estimateurs immobiliers. Il est effectivement indispensable de le connaître quand on travaille, dans le canton de Zurich, sur un thème lié à la fiscalité. Le professeur Dr iur. Felix Richner et son équipe appuient, bien entendu, la plupart des contenus de leurs textes sur des décisions juridiques en matière fiscale. Il n'est donc guère surprenant que notre expert ne soit pas le seul à citer si souvent Richner. Non, certains tribunaux même le citent avec une belle régularité. Nous pouvons ainsi affirmer avoir peut-être découvert ici une coopération quasi-



L'ouvrage le plus cité [...] de ce volumineux rapport, n'est toutefois pas l'un des livres sur l'estimation, mais le «Commentaire sur le droit fiscal zurichois harmonisé».



ment parfaite: Richner cite les tribunaux et les tribunaux citent Richner. Le mouvement perpétuel donc? Peut-on, doit-on crier eurêka?

Chaque simple estimateur devrait savoir que les tribunaux ne sont pas dans le peloton de tête dans le domaine en constante évolution qu'est l'estimation immobilière, mais qu'ils se trouvent plus volontiers, disons, dans le peloton de queue. L'expression «valeur vénale», associée par des décisions aussi nombreuses que récentes à la funeste «valeur combinée», suffit à elle seule d'exemple. Cette coopération quasiment parfaite serait donc probablement peu profitable au développement de la formation. La biologie connaît l'autopollinisation. Ce type d'auto-insémination semble au moins ne pas avoir été préjudiciable à l'évolution.



**Martin Frei**  
MSc ETH en architecture/  
SIA, MAS ETH en  
Management, Technology  
and Economics/BWL,  
Zurich.



# GUT GEBRÜLLT, LÖWE.

Sagt der Volksmund.

Wir meinen:

**Nicht lauter brüllen,  
sondern gemeinsam  
Sinn erzeugen.**