



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.



The Real estate evaluation and expertise techniques

Mouna OULKHIR

Cadi Ayyad University, Faculty of Legal,
Economic and social Sciences
Marrakech,
mouna.oulkhir@gmail.com, Meknès,
Morocco.

ABSTRACT

Context and background:

When you are a property owner and are considering selling, buying, or renting a real estate property, it is recommended to have your property evaluated by a professional expert who assumes significant responsibility, in order to determine an appropriate price based on the nature of the desired transaction. Indeed, decisions regarding real estate often have significant financial consequences. Real estate appraisal is a complex process that requires the involvement of recognized and experienced experts. It involves detailed analyses aimed at determining the market value of the property, by considering numerous information and data. There are several evaluation methods, but two of them are frequently used: comparative analysis and income capitalization. The choice of evaluation method depends on the objectives of the appraisal client.

Goal and Objectives:

Our goal is to gain a comprehensive and detailed understanding of all aspects and nuances of the field. This requires careful consideration of the specific responsibilities, obligations and complexities real estate professionals face in their work. Through this comprehensive analysis, we intend to develop a well-rounded perspective that captures the essence of real estate expertise in the context of Morocco.

Methodology:

The methodology adopted for this article is based on a thorough analysis of the real estate expertise field, with special attention given to identifying the specific obligations and responsibilities of real estate experts. The main objective is to highlight the essential elements that characterize this specialized role. To achieve this goal, in addition to the careful compilation of reference documents, we have chosen a participatory approach and broad consultation.

Results :

Professional expertise from a liability-engaged expert is required in real estate transactions. This is necessary in order to establish the correct price. To accurately determine the worth of the property in question, thorough real estate experience necessitates a comprehensive examination. The resulting appraisal report has a significant impact on the applicant's orientation choices.

Keywords

Expertise, Real estate, Judicial, Evaluation, Responsibility, Methods)

Techniques d'évaluation et d'expertise immobilière

Mouna OULKHIR

Université Cadi Ayyad, Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales, Marrakech, mouna.oulkhir@gmail.com, Meknès, Maroc.

RESUME

Lorsque vous êtes propriétaire et que vous envisagez de vendre, d'acheter ou de louer un bien immobilier, il est vivement conseillé de faire évaluer votre propriété par un professionnel expert qui engage une grande responsabilité, afin de fixer un prix approprié en fonction de la nature de la transaction souhaitée. En effet, les décisions concernant l'immobilier ont souvent des conséquences significatives sur le plan financier.

L'expertise immobilière est un processus complexe qui requiert l'intervention d'experts reconnus et expérimentés. Elle comprend des analyses détaillées visant à déterminer la valeur marchande de la propriété (valeur vénale ou valeur locative) en prenant en compte de nombreuses informations et données, suivant divers méthodes d'évaluation.

Lors de ce processus, l'expert croise les informations recueillies du bien, étudie son historique et prend en compte les particularités de son environnement. Il effectue ensuite une ou plusieurs visites au cours desquelles il recherche tous les documents liés à la propriété.

Le rapport d'évaluation résultant de cette expertise étant remis par la suite au client, qu'il soit héritiers lors d'une succession, aux voisins en conflit, à la banque, à une compagnie d'assurances, à une entreprise lors de l'apport de l'immeuble en société, et/ou au tribunal.

Mots clés

Expertise, immobilier, judiciaire, évaluation, Responsabilité, Méthodes

1. INTRODUCTION

L'expertise immobilière occupe un rôle essentiel au sein de l'industrie immobilière en raison de son exigence d'une connaissance approfondie du marché immobilier, des lois et réglementations en vigueur, ainsi que de compétences techniques spécifiques.

L'expertise immobilière est une pratique ancienne dont les origines remontent à l'Antiquité. À cette époque, les propriétaires fonciers faisaient appel à des experts pour évaluer la valeur de leurs terres. Les premières traces écrites d'expertises immobilières se trouvent dans les archives de l'Empire romain, où les Romains ont développé des techniques pour estimer la valeur des terrains et des bâtiments en tenant compte de leur emplacement, de leur qualité de construction et de leur utilisation.

Cependant, l'évaluation immobilière telle que nous la connaissons aujourd'hui est un phénomène très récent (Franck Chanal) elle revêt une importance capitale pour les acheteurs, les vendeurs et les bailleurs qui cherchent à prendre des décisions éclairées au sein d'un marché complexe. Pour mener à bien cette tâche, une analyse détaillée et une estimation précise de la valeur des biens immobiliers sont confiées à des experts reconnus et expérimentés. Cette évaluation minutieuse prend en considération une multitude d'informations et de données, permettant ainsi de déterminer la valeur d'un bien immobilier. L'expertise est généralement définie comme une mesure d'instruction visant à éclairer les parties ou le juge sur une question technique qui échappe à leurs compétences respectives (Dubuisson, Bernard ; Van Compernelle, Jacques).

L'un des principaux avantages de l'expertise immobilière est qu'elle permet aux acheteurs et aux vendeurs de prendre des décisions éclairées. Les experts immobiliers peuvent fournir des informations précieuses sur les tendances du marché, les prix des propriétés et les risques potentiels associés à un achat, une vente, ou encore une location. Cela peut aider les clients à éviter les erreurs coûteuses et à maximiser leurs profits. En outre, les experts immobiliers peuvent aider les clients à naviguer dans le paysage juridique et réglementaire complexe du marché immobilier. Ils peuvent fournir des conseils sur les documents nécessaires pour conclure une transaction immobilière et aider à résoudre les problèmes juridiques qui peuvent survenir pendant le processus.

Étant donné que le sujet abordé est d'ordre purement technique, nous nous concentrerons dans cet article sur la question de l'expertise dans le domaine juridique, en mettant l'accent sur l'expertise immobilière dans un cadre à la fois à l'amiable et judiciaire plus précisément.

La méthodologie adoptée pour cet article repose sur une analyse approfondie du domaine de l'expertise immobilière, avec une attention particulière portée à l'identification des obligations et responsabilités spécifiques des experts immobiliers. L'objectif principal est de mettre en évidence les éléments essentiels qui caractérisent cette fonction spécialisée. Pour atteindre cet objectif, outre la compilation minutieuse des documents de référence, nous avons opté pour une approche participative et une concertation élargie. Cette démarche nous permettra d'obtenir une vision globale et nuancée de la pratique de l'expertise immobilière au Maroc.

2. CONTEXTE DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE AU MAROC

2.1.L'utilité de solliciter une expertise immobilière

Faire appel à l'expertise immobilière est essentiel pour les personnes impliquées dans l'achat, la vente, la location ou la succession de biens immobiliers. Lorsque vous êtes confronté à des situations complexes nécessitant une connaissance approfondie du marché immobilier, il est recommandé de recourir à un expert. Par exemple, si vous envisagez l'acquisition d'une propriété commerciale, un expert immobilier peut vous aider à évaluer le potentiel de revenus locatifs et déterminer si l'emplacement est stratégique pour votre entreprise de manière efficace.

Les particuliers et les entreprises, tels que les propriétaires, les bailleurs et les investisseurs, sollicitent généralement l'expertise immobilière dans le cadre amiable. Les propriétaires qui envisagent de vendre leur bien immobilier peuvent faire appel à un expert immobilier afin d'obtenir une estimation précise de sa valeur marchande. De même, les acheteurs potentiels peuvent également recourir aux services d'un expert immobilier pour s'assurer qu'ils acquièrent la propriété au juste prix. Les entreprises ont également la possibilité de recourir à des experts immobiliers pour évaluer leurs biens immobiliers. Cela peut être bénéfique pour déterminer la valeur nette de l'entreprise et prendre des décisions financières cruciales.

De plus, les banques et les institutions financières peuvent faire appel à des experts afin d'évaluer la valeur des biens immobiliers qui servent de garantie lors de l'octroi de prêts hypothécaires.

Lors d'une expertise judiciaire, le juge peut décider de faire appel à un expert, notamment dans les litiges portant sur des biens immobiliers provenant de successions. Bien qu'il soit l'autorité suprême dans le domaine juridique, responsable d'appliquer la loi dans les affaires en cours et de les adapter correctement, le juge est confronté à certaines questions techniques qui lui sont difficiles à maîtriser, quelle que soit l'étendue de ses connaissances. Pour ces raisons et considérations, le législateur marocain a réglementé l'expertise judiciaire dans les articles 59 à 66 de la loi 85.00 (code de procédure civile) dans la section consacrée aux procédures d'enquête, Par ailleurs, la loi 45.00 complète ces articles en abordant spécifiquement la question des experts judiciaires.

Au Maroc, contrairement aux titres de Géomètre Expert ou Architecte qui sont réglementés, le titre d'Expert en évaluation Immobilière n'est pas soumis à une réglementation officielle. Seul le titre d'Expert Judiciaire est "protégé", et seuls les experts inscrits sur les listes établies par les Cours d'Appels peuvent l'utiliser. En dehors de ces experts judiciaires, n'importe qui peut se prétendre Expert Immobilier sans contrainte. Cependant, à partir de 2019, le Ministère des Finances a amorcé une tentative de réglementation pour les experts désignés comme "OPCI" et sélectionnés pour réaliser des expertises périodiques imposées aux sociétés de gestion.

Face à cette absence de protection et d'encadrement de la profession, différentes compagnies et associations professionnelles ont pris l'initiative de fixer des règles de conduite, d'harmoniser les méthodes d'évaluation et d'imposer des critères de plus en plus stricts à leurs nouveaux membres. Les conditions d'adhésion à ces associations exigent des compétences professionnelles, telles que des diplômes en expertise et une expérience significative dans ce domaine, ainsi que la reconnaissance et la

notoriété (parfois sous la forme d'un parrainage). De plus, les membres doivent respecter des méthodes d'évaluation spécifiques, suivre une déontologie stricte et s'engager dans une formation continue.

Parmi les organisations professionnelles les plus reconnues au Maroc, on peut citer la Royal Institute of Chartered Surveyors, la Fédération Marocaine des Associations des Experts Judiciaires et l'Association Nationale Des Experts Immobiliers. Ces initiatives visent à renforcer le professionnalisme et la crédibilité de la profession d'Expert Immobilier au Maroc.

2.2 La notion de Valeur en Matière Immobilière

Quelle est la valeur de cet immeuble? Telle est la question à laquelle est confronté l'expert.

C'est habituellement la détermination de la valeur vénale ou locative d'un bien qui est demandée à l'expert.

2.2.1 Caractéristiques distinctives des biens immobiliers

Contrairement aux biens meubles, les immeubles présentent des spécificités distinctes. Les biens meubles peuvent être déplacés pour être vendus sur les marchés les plus demandeurs, ou leur production peut être délocalisée vers des régions où les coûts semblent plus bas. De plus, ils peuvent être entreposés en attendant la saison de vente ou la hausse des prix.

En revanche, les immeubles ne peuvent pas être déplacés, ni délocalisés pour la production. Ils ne peuvent être stockés qu'avec des risques matériels (dégradations, vol d'équipements) ou juridiques (squatters, réquisitions) importants, impliquant des coûts élevés. En général, les stocks immobiliers sont plus souvent le résultat de mévente que d'un moyen de spéculation.

Les immeubles bâtis se composent toujours de deux éléments, un sol et une construction ou un ouvrage. C'est le premier élément, le sol, qui confère toute sa spécificité à l'immeuble et plus généralement aux biens immobiliers. Cette spécificité provient principalement, de nos jours, de son emplacement, et non tant de son invulnérabilité matérielle (sauf cas particuliers).

L'emplacement du sol est par nature immuable, et dans la pratique courante, l'environnement de cet emplacement est considéré tel qu'il est, sans être modifiable par le propriétaire d'un des immeubles qui le compose. De plus, le devenir à court ou moyen terme de cet environnement est perçu comme étant hors du contrôle de tout propriétaire individuel, étant supposé être connu de tous (à tort ou à raison). De ce fait, cet environnement est considéré comme d'autant moins modifiable par un seul individu qu'il est déjà hautement valorisé (Bernard de Polignac • Jean-Pierre Monceau Xavier de Cussac 2007).

2.2.2 Valeur vénale d'un bien

L'estimation de la valeur vénale d'un bien permet d'avoir une estimation sur le prix de vente qui serait accepté sur le marché immobilier (philippefavarger et philippethalmann) Cette valeur vénale d'un bien est généralement établie par un expert immobilier qui facturera une prestation d'audit et d'analyse au demandeur.

D'après Jacques Ferbos, citant l'opinion courante, c'est le prix normal que le propriétaire aurait pu obtenir de son bien en cas de cession intervenant dans des conditions normales et abstraction faite de toute valeur de convenance pour l'acquéreur.

François Paulhac rappelle que c'est la valeur vénale que doivent rechercher les experts, et précise «*Jurisprudence et textes de tous ordres marquent bien que les problèmes de valeur qui peuvent se poser aux experts doivent être orientés vers cette recherche du prix et non vers la recherche de formules plus ou moins discutables permettant de calculer une valeur théorique ou un juste prix*».

L'évaluation de la valeur vénale se réalise donc selon les critères suivants :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- Un délai raisonnable pour la négociation, en tenant compte de la nature du bien et de la situation du marché ;
- La mise en vente du bien dans les conditions habituelles du marché, sans restriction et avec des moyens appropriés ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la recherche d'équilibre dans la négociation (Bernard de Polignac • Jean-Pierre Monceau Xavier de Cussac 2007).

La notion de valeur vénale d'un bien est notamment utilisée par les comptables et fiscalistes pour tenter d'évaluer le patrimoine de certaines personnes physiques ou morales.

Par ailleurs, la valeur vénale est très utile en cas de mise en jeu des assurances lors d'un sinistre puisque ce sera souvent sur cette base que s'effectueront les différentes prises en charge financières de la part de l'assureur.

2.2.3 Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qu'un locataire devrait payer pour disposer de l'usage d'un bien, dans des conditions habituelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, en tenant compte de la catégorie du bien, sa surface, son état et aussi l'emplacement géographique de ce dernier et des conditions suivantes supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat aux conditions normales, conformément aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disponibilité d'un délai raisonnable pour la négociation avant la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans restriction, en utilisant des moyens de commercialisation appropriés ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre le preneur et le bailleur.

Le terme "valeur locative de marché" implique qu'aucun paiement en capital ne soit effectué au locataire précédent (droit au bail) ou au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), en parallèle ou en plus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA, ainsi que hors charges locatives ou de toute autre nature refacturée au preneur.

3. PRATIQUE DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE

3.1 Les méthodes d'évaluation du bien immobilier

L'évaluation immobilière est un processus complexe prenant en compte des éléments quantitatifs et qualitatifs (superficie – standing – situation – géographique – orientation de l'édifice, mais surtout l'état de l'offre et de la demande).

Plusieurs méthodes d'évaluation sont utilisées pour estimer la valeur des biens immobiliers, conformément aux normes suisses et internationales qui exigent une évaluation périodique basée sur la valeur marchande. Sur le plan théorique, deux méthodes répondent clairement à cette exigence : la méthode hédoniste et la méthode des cash-flows actualisés (Bender, A;Hoesli, M; Jani E 2006). Cependant, dans cet article, nous nous concentrerons sur deux méthodes couramment utilisées au Maroc :L'Analyse Comparative et l'Estimation par Capitalisation du Revenu.

Le choix de chaque méthode dépend de la finalité du commanditaire de l'évaluation (Bailleurs de fonds ou justice).

3.1.1La Méthode par Comparaison

La méthode d'estimation par comparaison consiste à évaluer la valeur d'un bien immobilier en se basant sur des transactions passées concernant des biens similaires. Pour identifier ces biens comparables, il est nécessaire de filtrer l'ensemble des biens en fonction de certains critères, afin d'obtenir un échantillon le plus homogène possible, regroupant des biens présentant des caractéristiques communes. Ces critères peuvent être de différentes natures, tels que positifs, négatifs, quantitatifs et qualitatifs. Par exemple, on peut prendre en compte la surface du bien, la qualité de l'emplacement et de la vue, l'ensoleillement, la qualité de la construction, des équipements, du confort et l'état d'entretien des lieux. Il est également préférable de se baser sur des transactions récentes afin d'éviter tout biais lié à l'inflation. En utilisant des transactions récentes comme référence, l'estimation par comparaison devient plus précise et fiable (Rim El Bernoussi et Michael Rockinger 2017).

Cette méthode peut être résumée selon l'équation suivante : $V = n \cdot v$

Où:

V est la valeur vénale ou l'estimation que recherche l'expert ;

n est le nombre de mesure du Bien à estimer ;

v est la valeur de l'unité de mesure découlant de l'analyse du marché.

Les unités de mesure couramment utilisées sont présentées sur le Tableau 1 suivant:

Unités de mesure	Type de bien immobilier
m ² habitable	Appartements, maisons et tous logements
m ² utile	Locaux autres que logements: bureau, entrepôts, boutiques, tous types de locaux commerciaux
m ² de surface brute	Terrain à bâtir
m ² de surface hors œuvre constructible	Terrain à bâtir
Hectare	Propriétés rurales (terres agricoles, forêt...)

Chambre	Hôtel
Chambre/lit	Clinique – maison de retraite – colonie de vacances
Place	Théâtre – cinéma
Emplacement de stationnement	stationnement parking

Tableau 1. Unités de mesure couramment utilisées

Le principal avantage de cette méthode réside dans sa capacité à refléter fidèlement la réalité du marché. Cependant, elle présente tout de même un inconvénient majeur : son alignement complet sur le marché passé, ce qui peut entraîner des spéculations. De plus, cette méthode requiert une grande quantité de données, dont l'obtention peut être coûteuse, ainsi qu'une étude approfondie, impartiale et critique du marché. La fiabilité de cette méthode est donc fortement dépendante de la transparence, de l'étendue et de la stabilité du marché.

Enfin, cette méthode s'avère pertinente dans le domaine de l'immobilier résidentiel commun, mais peut poser des problèmes pour les biens uniques tels que les châteaux, les cliniques ou d'autres surfaces commerciales particulières, qu'elles soient équipées ou non (Rim El Bernoussi et Michael Rockinger 2017).

3.3.2 L'Estimation par Capitalisation du Revenu

Il est évident que la valeur d'un bien immobilier est étroitement liée aux revenus qu'il génère. Il est donc logique de calculer le rapport entre le loyer annuel et la valeur d'un immeuble. Le professionnel évaluateur connaissant ce rapport peut l'appliquer au loyer d'un immeuble pour en déterminer la valeur. Le taux de rendement locatif jugé approprié par l'évaluateur est alors utilisé comme taux de capitalisation du loyer. En d'autres termes, le rapport entre la valeur de l'immeuble et le montant annuel des loyers permet de déterminer le nombre d'années nécessaires pour que les revenus locatifs égalisent le montant de l'investissement.

Ainsi, la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant un coefficient de capitalisation aux revenus générés par cet immeuble. Cette méthode repose sur l'idée qu'il existe une corrélation entre le revenu d'un immeuble et sa valeur marchande. Sa mise en œuvre nécessite donc de déterminer le revenu généré par l'immeuble et le taux de capitalisation approprié.

Cette relation s'exprime par : $V=r/t$

Où :

V est la valeur vénale ou l'estimation que recherche l'expert ;

t est le taux de capitalisation (taux de capitalisation du revenu sur une période donnée pour obtenir un taux de rendement exigé par un investisseur immobilier).

L'estimation par capitalisation peut être considérée comme une variante spécifique de la méthode comparative, où la détermination du taux de capitalisation se réalise en observant le marché immobilier par comparaison. Pour mettre en œuvre cette méthode, il est nécessaire de déterminer le revenu généré par le bien et d'appliquer le taux de capitalisation approprié à ce revenu. Cette méthode peut être

adaptée de différentes manières en fonction des différentes sources de revenus, chacune correspondant à des taux de rendement distincts.

Pour déterminer le revenu, il est préférable de se baser sur le revenu brut plutôt que le revenu net, car ce dernier peut être trop variable pour servir de base d'évaluation. Étant donné la sensibilité de la valeur vénale au taux de capitalisation, la détermination de ce taux revêt une importance capitale. Le choix du taux de capitalisation se fait en se référant au marché immobilier. L'expert recherche parmi les données du marché un certain nombre de ventes pour lesquelles les revenus et les prix de vente sont connus. Si les biens sélectionnés forment un échantillon homogène et représentatif de l'objet évalué, les taux de capitalisation seront similaires, ce qui permettra de déduire un taux de capitalisation normal. Ensuite, il suffira d'appliquer ce taux au revenu de l'objet expertisé (Bernard Thion).

3.2 Etapes d'élaboration d'une Expertise Immobilière

Pour réaliser une évaluation qualitative, l'expert doit mener une étude approfondie du bien immobilier dans son contexte en examinant attentivement tous les éléments susceptibles d'influencer sa valeur. La qualité de l'évaluation dépendra, entre autres, de la pertinence des informations utilisées lors de sa préparation. Par conséquent, l'expert devra vérifier attentivement la date et l'origine de ces informations.

De plus, les conditions du marché doivent être étudiées et prises en compte, car elles jouent un rôle essentiel dans la prise de décision du client. En tenant compte de ces facteurs, l'expert pourra fournir une évaluation qualitative précise et fiable du bien immobilier (TEGOVA: The European Group of Valuers' Associations).

3.2.1 Opérations préalables à la visite du bien immobilier

Alors que de nombreuses expertises sont souvent initiées lors de rendez-vous ou d'entretiens téléphoniques, il est recommandé, par mesure de précaution pour éviter tout litige ultérieur, d'obtenir du client une mission écrite détaillant clairement son étendue, le délai d'exécution et les frais et honoraires convenus.

- **Constitution du dossier**

L'expert ne peut réaliser sa mission qu'avec la coopération du client, qui doit lui communiquer tous documents utiles notamment : plans, état des surfaces, titres de propriété..., Les documents d'information fournis par le mandant, tels que la situation locative, les plans, l'état des surfaces, la nature des lieux, etc, sont considérés comme exacts par présomption. Si ces documents s'avèrent notoirement faux ou inexacts, il incombe à l'expert de faire des efforts pour corriger cette situation en contactant son mandant. Dans le cas où il serait impossible de remédier à ces erreurs, l'expert doit clairement émettre des réserves dans le rapport en expliquant les raisons de ces réserves (charte de l'expertise en évaluation immobilière).

- **Étude du marché**

Une approche spécifique d'étude de marché est nécessaire pour comprendre en détail les caractéristiques et les tendances du marché

- **Visite du bien immobilier :**

Il est primordiale de prévoir une durée suffisante pour mener à bien une expertise immobilière, car cette tâche requiert une approche délicate et exige l'entière attention de l'expert, sans précipitation. Disposer d'un temps supplémentaire sera toujours bénéfique, permettant d'observer avec minutie les environs ainsi que les avantages et les inconvénients de la situation particulière.

Quant au déroulement de la visite, chaque expert aborde l'inspection d'un immeuble à sa manière. Cependant, il est indispensable de travailler de manière méthodique en respectant l'ordre des différentes étapes. Il revêt une importance cruciale de recueillir toutes les informations que l'interlocuteur peut fournir durant la visite.

3.3.2 Rédaction du rapport d'expertise

La présentation et le contenu du rapport peuvent varier en fonction de la mission confiée à l'expert, et devrait obligatoirement comporter les éléments suivant :

- **Mission**

La lettre de mission doit généralement contenir l'objet de l'expertise, sa nature, les documents d'information essentiels pour mener à bien l'expertise, ainsi que les frais et honoraires convenus après discussion avec l'expert. Les modalités de paiement des honoraires, y compris le versement d'une provision si nécessaire, doivent également être précisées.

Dans des situations d'urgence, il est possible que l'expertise commence avant même que la lettre de mission ne soit réceptionnée de la part du client(charte de l'expertise en évaluation immobilière).

- **Situation géographique**

Dans cette section, l'expert décrit la situation de l'immeuble en mentionnant son emplacement général (ville, quartier) ainsi que des détails sur des facteurs de valeur spécifiques tels que les voies d'accès et les moyens de transport disponibles.

- **Situation juridique du bien**

Elle comprend l'indication de l'origine de la propriété ou la nature juridique du bien ou du droit, incluant notamment : la propriété pleine et entière, les locaux faisant partie d'une copropriété horizontale ou verticale, l'indivision, l'immeuble détenu par le biais de titres d'une société civile ou commerciale, la concession, la construction sur terrain d'autrui, la location, le contrat de crédit-bail, et la division en volume.

- **La description du bien**

Elle varie en fonction de son type. Il peut être utile de décrire successivement le terrain et les constructions qui s'y trouvent. En ce qui concerne les constructions, il est recommandé d'aborder, de manière non exhaustive, les éléments suivants : la composition, la distribution, l'année de construction, les caractéristiques architecturales, les aspects structurels, les finitions, les équipements, la surface, l'état général et les annexes ...

- **Situation locative**

En cas de location, il est important de préciser et d'analyser les conditions de location. Si l'immeuble est vacant ou doit être considéré comme tel pour l'évaluation, l'expert le mentionne.

- **Étude du marché**

Les études de marché jouent un rôle fondamental dans le processus de l'évaluation. La connaissance approfondie de la demande, de l'offre, des prix, des acteurs et des facteurs clés de succès est essentielle pour élaborer un rapport d'expertise efficace. Dans le secteur de l'immobilier, les professionnels ont facilement accès aux études sur les prix, qui sont largement médiatisées et souvent remises en question. Cependant, il est primordial d'effectuer une étude de marché prenant en compte tous les paramètres spécifiques du marché local. Chaque marché étant unique, il est nécessaire de prendre des décisions basées sur des données fiables et pertinentes pour garantir le succès des projets immobiliers (Fabrice Larceneux, Hervé Parent (2018).

- **Évaluation**

Le paragraphe "Évaluation" ou "Estimation" présente les méthodes adoptées, accompagnées, le cas échéant, d'une justification pour ces choix. Ensuite, les calculs découlant des méthodes utilisées sont présentés, avec plus ou moins de détails, ainsi que les chiffres retenus. La synthèse de ces éléments sera reprise en conclusion de l'expertise.

La sélection des bases utilisées, telles que le taux de rendement ou la valeur unitaire. Ces choix doivent être basés sur une analyse approfondie du marché.

Il est à noter que dans le cadre judiciaire, pour que le rapport d'expertise judiciaire soit de qualité et que le juge n'éprouve pas de difficultés à le traiter, il doit être rédigé de manière claire, évitant les complications et les termes incompréhensibles. Il faut prendre en considération que l'expert judiciaire, en raison de sa formation technique, peut utiliser des termes scientifiques et techniques qui pourraient être difficiles à comprendre et à saisir par le juge et les parties adverses. C'est pourquoi le style du rapport doit être simple et aussi clair que possible, évitant le langage rhétorique. En effet, selon les juristes, l'expert n'est pas censé être un érudit (علي الحديدي), mais il est essentiel qu'il soit logique et cohérent afin que le juge et les parties puissent le comprendre et l'assimiler (حليمة اللطيفي).

4. LA RESPONSABILITE CIVILE DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le discours sur la responsabilité civile nous oblige à examiner le cadre général dans lequel cette responsabilité s'inscrit, qu'elle soit de nature contractuelle (expertise à l'amiable) ou délictuelle (expertise judiciaire), selon les circonstances et les situations. Cela demeure une question juridique permanente qui donne le pouvoir de contrôle au Conseil Supérieur. Ainsi, les articles chargés de régir la responsabilité contractuelle ou la responsabilité résultant d'une faute énoncent que ces deux principes sont pratiquement réalisables ou, selon la règle, à condition de remplir les trois conditions principales : la faute, le dommage et le lien de causalité entre la faute et le dommage.

4.1 La responsabilité délictuelle de l'expert dans la législation marocaine.

La responsabilité délictuelle est l'une des aspects les plus importants de la responsabilité civile en général. La coexistence sociale impose aux individus de respecter les règles sur lesquelles repose cette coexistence, telles que le respect des droits d'autrui et la préservation de leurs biens et droits. Tout manquement à ce système entraîne des conséquences pour son auteur (*عبدالقادر العراري*).

En ce qui concerne la responsabilité délictuelle des experts judiciaires, elle est établie dès lors que l'expert commet une faute professionnelle préjudiciable aux parties. Cette responsabilité est soumise aux règles générales de la responsabilité définies dans les articles 77 à 106 du code de procédure civile. La mise en œuvre de la responsabilité délictuelle de l'expert exige la réunion des trois éléments constitutifs, à savoir : la faute, le préjudice et le lien de causalité

- **La faute**

Les formes de fautes négligentes pouvant entraîner la responsabilité de l'expert judiciaire, qui ne sont pas exhaustives, se résument en deux catégories :

La première consiste en une négligence dans l'exécution de sa mission conformément aux règles régissant l'expertise judiciaire, sans nécessité de comparer son comportement à une erreur technique dans l'opinion qu'il a exprimée dans son rapport. Dans le même sens, il existe un courant juridique qui considère que l'erreur commise par l'expert résulte de son manquement aux engagements qui lui incombent, c'est-à-dire sa déviation des principes éthiques requis (objectivité et intégrité).

La deuxième peut résulter de l'expert s'écartant des principes techniques et scientifiques établis dans son domaine d'expertise, ou de son ignorance des principes juridiques et des obligations qui lui incombent en vertu de la loi régissant l'expertise, tels que le non-respect du principe de confrontation, le retard dans la remise du rapport, et la perception de toute rémunération directement des parties sous quelque forme que ce soit (*محمد الكشيور*).

- **Le dommage**

Le dommage est le deuxième élément de la responsabilité délictuelle, défini à l'article 98 du Code de procédure civile. Aucune responsabilité délictuelle n'existe si aucun dommage n'a été causé à autrui. Le dommage peut être de deux types : matériel ou moral. Il est matériel lorsque la victime subit un préjudice financier, et il est moral lorsqu'elle est touchée dans ses émotions et ses sentiments (*عبدالعزیز توفیق*).

Dans le domaine de l'expertise, le dommage ne diffère pas de cette définition indiquée par le législateur marocain à l'article 98 du Code de procédure civile.

Les dommages causés par l'expert peuvent inclure les frais engagés par le demandeur pour effectuer une autre expertise contradictoire, les opportunités perdues en raison du retard dans le jugement de l'affaire et le changement de son cours, ainsi que toute perturbation subie par la partie demanderesse. Ces dommages peuvent être partiels ou complets, en fonction des événements et des circonstances.

- **Le lien de causalité**

Il n'est pas suffisant pour établir la responsabilité pour faute de l'expert qu'il y ait une faute d'un côté et un dommage de l'autre, mais il est nécessaire que cette faute soit directement la cause du dommage, conformément aux articles 77 et 78 du Code de procédure civile (*مأمون الكزبري*).

Dans le domaine de l'expertise, la causalité est établie entre l'erreur de l'expert et le préjudice subi par le demandeur dans l'action en responsabilité.

Bien que la causalité soit un élément essentiel pour établir la responsabilité pour faute, la décision du juge ne repose pas uniquement sur le rapport de l'expert, car il peut prendre en compte d'autres éléments de la procédure qui se combinent avec le rapport pour aboutir à sa décision.

Dans tous les cas, si le demandeur prouve l'erreur commise par l'expert et démontre le préjudice subi, cela suffit à établir un lien de causalité évident. Il incombe à l'expert de le réfuter s'il conteste son existence.

4.1.2 La responsabilité contractuelle de l'expert dans la législation marocaine

Nous avons discuté précédemment de la responsabilité délictuelle de l'expert judiciaire, qui est généralement désigné par le tribunal pour fournir des informations sur des questions techniques ou scientifiques concernant un litige en attente d'une résolution urgente.

Cependant, cette responsabilité peut être aussi contractuelle. L'expertise contractuelle est un contrat qui prend deux formes : soit un accord entre deux personnes pour recourir à un expert afin qu'il réalise une expertise concernant une question les concernant, dont ils peuvent utiliser les résultats dans un litige ou autre, soit un accord entre une personne et un expert pour qu'il l'assiste dans une procédure en cours impliquant un tiers (محمد الكشور).

La responsabilité contractuelle de l'expert est soumise aux dispositions générales de la responsabilité contractuelle énoncées dans les articles 263 et 264 du Code de procédure civile.

Nous aborderons ensuite les éléments de cette responsabilité, qui sont respectivement la faute contractuelle, le dommage, puis le lien de causalité.

- **La faute**

L'erreur contractuelle peut prendre plusieurs formes juridiques, qui varient en fonction du type de manquement commis par l'expert. Il peut s'agir de l'expert qui ne remplit pas ses obligations envers les parties contractantes, qui retarde la remise du rapport d'expertise, ou qui dissimule la vérité aux parties.

- **Le dommage**

Le dommage représente les conséquences concrètes du manquement contractuel. Cela signifie que si le manquement n'entraîne pas de dommage, les règles de responsabilité contractuelle ne s'appliquent pas. Le dommage est constitué des pertes financières subies par les parties contractantes. Le droit à une indemnisation pour le dommage contractuel est limité, et il se limite aux dommages directs au moment de la conclusion du contrat. L'évaluation du dommage relève de l'autorité discrétionnaire du juge.

- **Le liende causalité**

En vertu du principe de bonne foi qui régit les transactions, la loi impose au demandeur l'obligation de se référer au manquement de l'expert et de subir le dommage découlant de celui-ci, afin de demander une indemnisation ultérieurement. Il lui incombe également de prendre les mesures raisonnables pour éviter tout dommage en fonction des circonstances. S'il s'abstient de prendre ces mesures, il sera lui-

même responsable de son manquement, et son manquement sera la véritable cause de tout dommage résultant de son abstention. Dans ce cas, la causalité entre le dommage et le manquement de l'expert est interrompue, et il appartient au demandeur de prouver la causalité. Cependant, cette causalité est présumée exister si le demandeur établit la preuve de l'erreur et du dommage (ادريس العلووي العبدلاوي).

5. CONCLUSION

En conclusion, l'expertise immobilière est essentielle pour l'industrie immobilière marocaine. Elle permet aux acheteurs et aux vendeurs de prendre des décisions éclairées, d'éviter les erreurs coûteuses et de naviguer dans le paysage juridique et réglementaire complexe du marché immobilier marocain. Nous encourageons les clients qui cherchent à acheter ou vendre une propriété au Maroc à rechercher des professionnels qualifiés et expérimentés dans le domaine de l'expertise immobilière pour les aider à atteindre leurs objectifs. Avec l'aide d'un expert immobilier, les clients peuvent maximiser leurs profits et minimiser les risques associés à une transaction immobilière.

6. REMERCIEMENTS ET RECONNAISSANCE

Je souhaite exprimer ma reconnaissance envers les auteurs des références bibliographiques que j'ai consultées pendant la rédaction de cet article, ainsi qu'à toutes les personnes qui ont contribué à ce travail.

7. FINANCEMENT

Aucun financement.

8. CONTRIBUTIONS DES AUTEURS

L'auteur de cet article a réalisé seule les travaux de recherche et la rédaction de celui-ci.

9. REFERENCES

- Bender, A. ; Hoesli, M. ; &Jani, E (2006). Apport des simulations Monte Carlo à l'évaluation immobilière - Quantification du risque associé aux paramètres de l'évaluation.
Chambre suisse d'experts en estimation immobilière CEIUSPI, fondée par l'union suisse des professionnels de l'immobilier USPI (2010).
Charte de l'expertise en évaluation immobilière.
De Polignac, B. &Monceau, J (2005). Expertise immobilière – Guide pratique. France, Edition N°3, Eyrolles, Pp.5-12.
De Polignac, B. ; Monceau, J. ; & de Cussac, X (2007). Expertise immobilière – Guide pratique. France, Edition N°7, Eyrolles, P.155.
Dubuisson, B. & Compernelle, VJ (2002). L'Expertise. In Actes du colloque du 23 mars 2001 organisé par le Centre de droit judiciaire, le Centre de droit des obligations et le DES en droit et économie des assurances. Bruxelles, Bruylant.

Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 Ramadan 1394 (28 Septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile.

Demouy, A (2015). La charte de l'expertise en évaluation immobilière : de sa création vers une cinquième édition? (Thèse de Master). Université Lille-II, Lille, France.

El Bernoussi, R.&Rockinger, M (2017), Estimation immobilière: comparaison des pratiques existantes et pistes de réflexion. In Think Tank Cronos 2017. Suisse, Chronos Finance SA.

Favarger, F.&Thalmann, F (2012). Les secrets de l'expertise immobilière –Prix et valeurs,France, Edition N°3,Presses Polytechniques et Universitaires Romande, Pp.1-3,113.

Larceneux, F. & Parent, H (2018). Chapitre 5 : Les études de marché dans l'immobilier. In Marketing de l'Immobilier (Edition N°3) (Pp.237-278). France, Dunob.

Dahir n° 1-01-126 du 29 rabii I 1422 (22 juin 2001) portant promulgation de la loi 45-00 relative aux experts judiciaires.

Thion, B.Valeur, prix et méthodes d'évaluation en immobilier.

TEGOVA: The European Group of Valuers' Associations (2010).La dimension européenne de l'expert en évaluation immobilière. In publication en français des standards européens d'évaluation immobilière.

العرياري عبد القادر. (2005) مصادر الالتزام بالكتاب الثاني للمسؤولية المدنية. الطبعة الثانية، صص. 60-61. اللطيفي حليلة (2002)، "الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية المغربي".

رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، الدار البيضاء.

الكشور محمد (2000)، الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية. سلسلة الدراسات القانونية. الدار البيضاء، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة صص-172. 162

توفيق عبدالعزيز. المسؤولية المدنية الحلقة الثانية مجلة المحاكم المغربية، العدد 21 السلسلة الرقمية لمجلة المحاكم المغربية.

الكزبري مأمون (1972). النظرية العامة للإلتزامات الجزء الأول. بيروت، الطبعة الثانية.

العلوي العبدلاوي ادريس (1996). النظرية العامة للإلتزامات الجزء الأول والنظرية العقد، دار المعارف الجامعية.

الحديدي علي (1993). الخبرة في المسائل المدنية والتجارية. دار النهضة العربية المنصورة.

ارطيم رضوان (2012). الخبرة القضائية ودورها في حل النزاعات العقارية (رسالة لنيل دبلوم

الماستر). جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية وجدة.

صنهاجي كريمة (2017). حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري : دراسة مقارنة. المنارة للدراسات القانونية والإدارية، مج. 2017، ع. 19، ص ص. 321-

328

Chanal, F (2023). Histoire de l'expertise immobilière.

<https://www.berthier-associes.com/les-expertises/histoire/>

Pourquoi faire appel à un expert immobilier ?

<https://www.lamy-expertise.fr/expertise-immobiliere/pourquoi-expert-immobilier>

La bonne valeur vénale grâce à l'évaluation immobilière

<https://www.ubs.com/ch/fr/private/mortgages/information/magazine/2016/valuation-of-real-estate.html>

Méthode pour l'évaluation immobilière

<https://www.lamy-expertise.fr/methode-pour-evaluation-immobiliere>

Qu'est ce que l'expertise immobilière ?

https://detroitexpertise.com/?gclid=Cj0KQCQjwn_OlBhDhARIsAG2y6zOjlPF1fHMgW0VSwnznmIgjYyKH-YVTEXbwnTVnBkOa--vkyhQ0AzwaAinYEALw_wcB

Organisation de la profession d'expert immobilier au Maroc

<https://mijharconsulting.com/nos-publications-immobilierees-maroc/>

10. TERMES CLES ET DEFINITIONS

Un CharteredSurveyor: Le titre de CharteredSurveyor est une certification professionnelle anglaise qui témoigne des compétences dans les domaines du foncier, de l'immobilier et de la construction. Les professionnels qui détiennent cette certification sont membres de la Royal Institution of CharteredSurveyors et sont identifiables par les titres qui suivent leur nom, tels que FRICS (Fellow of RICS) ou MRICS (Member of RICS).

Immobilier : L'origine du terme "immobilier" provient du latin et fait référence à quelque chose qui est lié de manière indissociable à la terre, à la fois physiquement et juridiquement. En d'autres termes, il désigne une structure qui ne peut pas être déplacée sans causer de dommages.

La responsabilité civile : La responsabilité civile est l'obligation de réparer le dommage causé à autrui, Elle s'oppose à la responsabilité pénale qui se trouve engagée lors qu'une personne commet une infraction.