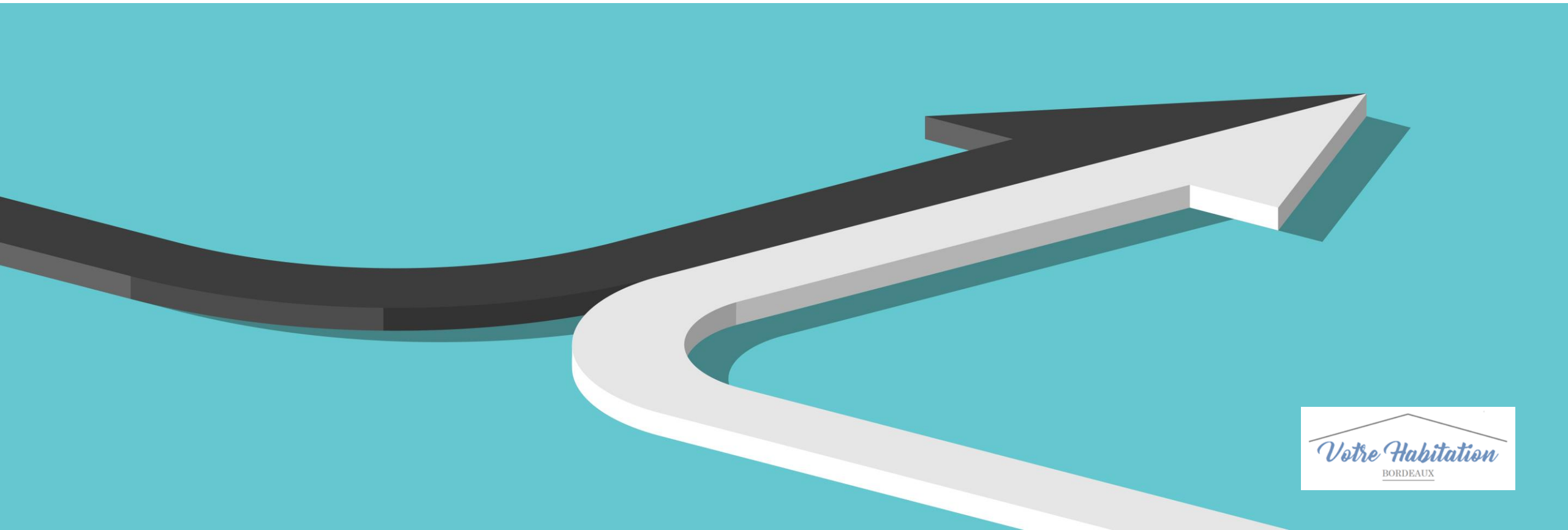


Pourquoi confier  
l'évaluation de votre  
bien immobilier à un  
professionnel?



Parce que l'évaluation d'un bien entre dans le champs du **devoir de conseil** de l'agent immobilier



## Devoir de conseil

- L'agent immobilier a un devoir de conseil sur le prix du bien mis en vente.
- Cette obligation porte notamment sur les risques économiques ou juridiques de l'opération (présence d'un risque, sous-évaluation manifeste, etc.)
- L'estimation doit être loyale, professionnelle et tirée de son expérience.

PARCE QU'UNE ÉVALUATION, C'EST COMPLIQUÉ!



## Qu'est-ce qu'une évaluation?

- L'évaluation consiste à donner la valeur vénale du bien ou du droit immobilier.
- C'est-à-dire le prix que peut raisonnablement payer un acheteur avisé à qui l'opération ne s'impose pas de manière urgente.
- La valeur vénale est exprimée hors droits de mutation ou hors taxe sur la valeur ajoutée, et hors frais d'acquisition.

Facteurs  
physiques: les  
critères qui  
déterminent la  
valeur d'un  
bien.

- il s'agit bien sûr de la superficie,
- mais également de la qualité architecturale du bien,
- de l'état d'entretien,
- des équipements et de confort,
- de la catégorie fiscale de l'immeuble,
- de son emplacement (proximité transports, commerces, écoles, etc.)

Facteurs économiques et sociaux: les critères qui déterminent la valeur d'un bien.

- Etat du marché global et local (taux d'intérêt, prix moyen...),
- les possibilités de vente (immeubles libres plutôt qu'occupés),
- la démographie,
- la situation de l'emploi,
- l'urbanisme de la zone.

## Facteurs juridiques: les critères qui déterminent la valeur d'un bien.

- Les normes de droit public: les actes notariés, les baux, les documents fiscaux (cadastre, relevés de propriété), les autorisations administratives (PC, DP), les documents d'urbanisme (POS, PLU), les servitudes d'utilité publiques (Plan de Prévention des Risques, etc.).
- Les normes de droit privé: règlement de copropriété, PV AG, règlement et cahier des charges de lotissement, servitudes conventionnelles.



# Sources de prise ou de perte de valeur

- Perte de valeur:
  - Nuisances visuelles (perte d'ensoleillement suite à la construction d'un immeuble à côté),
  - Abattement pour indivision, pour détention sociale, etc.
- Prise de valeur:
  - Projet urbanistique dans la zone,
  - Création d'un bassin d'emploi dans la zone, etc.

Appelez nous!

- Tél.: Henri PAULY au 06 63 76 87 58
- Mail: [agence@votrehabitation.fr](mailto:agence@votrehabitation.fr)
- Site internet: [www.votrehabitation.fr](http://www.votrehabitation.fr)