

# Du côté du Logement

En partenariat avec la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM<sup>côte d'azur</sup>)

## Expert immobilier, un professionnel reconnu et expérimenté



LE 21 NOVEMBRE...  
DÉCOUVREZ LA NOUVELLE MAISON DES PROFESSIONNELS DU LOGEMENT

**V**ente, location, donation, partage, succession, apport à l'actif d'une société, plus-value, impôt de solidarité sur la fortune, arbitrage... sont autant d'actes pour lesquels l'expert est souvent incontournable. Pour évaluer en toute impartialité et avec précision la valeur vénale et/ou locative d'un bien, il prend en compte ses composantes juridiques, fiscales, techniques et urbanistiques.

On dit aussi «l'homme de l'art» qui est en fait, comme dans toute profession, l'aboutissement d'une solide formation et d'une carrière professionnelle spécialisée.

C'est de ce fait un homme ou une femme d'expérience.

A ce titre, les magistrats font appel régulièrement à des «experts» pour les éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien. Il est alors le collaborateur occasionnel du juge défini par l'article 232 du Code de procédure civile.

C'est par là même reconnaître le rôle important que joue l'expert dans la société.

Cette reconnaissance du monde judiciaire démontre que l'expert immobilier est compétent dans de nombreux domaines tels que juridique (même si l'expert ne dit pas le droit), technique (de la construction, urbanisme, fiscalité, copropriété...). Il est de ce fait un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers

droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Pour répondre à la mission qui lui est confiée, il aura besoin d'étudier les titres de propriété, les baux locatifs, les règlements de copropriété, les règles d'urbanisme, les servitudes privées et publiques, les diagnostics légaux (plomb, amiante, insectes xylophages, gaz naturel, risques naturels et technologiques, performance énergétique, installation électrique) mais aussi de vérifier si les normes BBC et RT 2012 ont été ou non respectées.

Ce n'est qu'après une analyse précise qu'il recherchera au moyen de bases de références informatiques des termes de comparaison qu'il devra là aussi vérifier et retenir ou rejeter.

On comprend mieux alors que la valeur d'un bien immobilier ne peut en aucun cas être le résultat d'une méthodologie «mathématique» telle que proposée par différents organismes ou sociétés privées. C'est bien la faculté d'analyse de l'être humain qui permet de cerner au mieux une valeur. Toute autre approche est risquée, voire dangereuse dans ses conséquences financières.

Les experts en immobilier et notamment ceux de la Chambre des Experts Immobiliers de France (créée par la FNAIM en 1973) sont signataires et respectent la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière. Ils s'engagent au respect strict de la déontologie professionnelle.

*Christian Pinci, Délégué départemental de la Chambre des Experts Immobiliers de France - FNAIM*

Frédéric PELOU,  
Président de la FNAIM Côte d'Azur



### Le 21 novembre, inauguration de la Maison des Professionnels du Logement

**L**e changement du siège social d'une organisation telle que la FNAIM n'est jamais neutre :

- Tout d'abord, les raisons sont d'ordre pratique : nous sommes dans la contre-allée du plus grand axe routier et autoroutier des Alpes-Maritimes, desservie par le futur tramway venant du pôle multimodal tout proche.

- Ensuite, nous sommes maintenant dans l'architecture résolument contemporaine de Nice Méridia, alliant mixité urbaine bien comprise et éco-exemplarité. Nos professionnels du logement vont y vivre au quotidien. Le savoir qu'ils vont accumuler ne saurait être négligé et notre organisation pourra alors jouer son rôle habituel de "réservoir d'idées" pour les décideurs.

La FNAIM Côte d'Azur a choisi son nouveau siège dans un espace stratégique, créé de toutes pièces par les rouages politiques les plus sophistiqués de l'urbanisme départemental. Je souhaite que vous ayez plaisir à le fréquenter !

### AGENDA PROFESSIONNEL

#### La FNAIM Côte d'Azur organise trois réunions thématiques pour les professionnels de l'immobilier

La Loi Logement et Urbanisme (Loi ALUR) entre dans sa dernière ligne droite. Elle impactera très fortement le logement et les professionnels du secteur.

##### > Rendez-vous syndic de copropriété, mercredi 6 novembre :

La check-list du syndic pour vérifier l'exécution des obligations de l'ascensoriste.

Les nouvelles règles pour devenir syndic ou collaborateur d'un cabinet.

Le contrat de syndic : ● obligation de mise en concurrence ? ● fin de la liberté des prestations et des honoraires ? ● la fin du compte unique en copropriété ● l'immatriculation des copropriétés. L'extranet copropriétaire ● vente d'un lot : nouvelles obligations du syndic ● la nouvelle procédure d'alerte pour copropriétés en difficulté ● la scission de copropriétés.

##### > Rendez-vous gérant locatif, vendredi 15 novembre :

Etat des lieux de sortie et réparations locatives : les bons réflexes.

Les nouvelles règles pour devenir gérant locatif ou collaborateur en gérance.

Le nouveau régime des locations vides loi du 6 juillet 1989 :

● bail et état des lieux normalisés et notice informative obligatoire ● fixation du loyer. Loyer de référence. Observatoire locatif ● facturation des honoraires d'entrée dans les lieux ● assurance multirisques du locataire ● travaux dans le bien loué ● réduction du délai de préavis du locataire ● Les locations meublées en résidence principale ● la Garantie Universelle des Loyers des locations vides et meublées.

##### > Rendez-vous agent immobilier, mercredi 27 novembre :

● les nouvelles règles pour devenir agent immobilier, collaborateur salarié ou agent commercial ● les nouvelles obligations pour la vente d'un bien dans une copropriété ● les aménagements du mandat exclusif ● l'indépendance par rapport aux portails immobiliers marchands : une question de survie pour les agences ● la stratégie de conquête de parts de marchés du site immobilier FNAIM Côte d'Azur, appartenant aux adhérents.

**De 9h à 12h30 au Centre d'affaire de l'aéroport Nice Côte d'Azur Terminal 1, 2ème étage (ascenseur direct depuis parking P2)**

**La FNAIM Côte d'Azur sera présente sur le Salon Solutions Copropriété les 22 et 23 novembre à Acropolis Nice.**

### EN AFFILIANT MON AGENCE IMMOBILIÈRE À LA FNAIM, JE M'ENGAGE ET J'ENGAGE MON ÉQUIPE À :

Respecter un **code d'éthique et de déontologie**, qui définit mes règles de conduite vis-à-vis de mes confrères et de la clientèle.

Permettre aux consommateurs de saisir le **service Qualité de la FNAIM**, s'ils ont une réclamation à formuler à mon encontre.

Vous proposer des **contrats clairs et détaillés**, élaborés et garantis par la FNAIM.

Détenir les cartes préfectorales, qui attestent que mon cabinet et mes collaborateurs possèdent les **habilitations, les garanties financières et les assurances** obligatoires pour protéger mes clients.

Participer aux **formations obligatoires et continues** organisées par la FNAIM pour mon entreprise et ses collaborateurs.

Utiliser l'**assistance juridique de la FNAIM et son service d'information en temps réel** sur les évolutions juridiques et fiscales, pour rester à la pointe de la compétence.

FNAIM : LE LABEL DE QUALITÉ DES PROFESSIONNELS DU LOGEMENT

www.fnaim06.fr



Conception : Orange Vif