

## L'emplacement



Services



Zones d'activités professionnelles



Axes routiers



Transports en commun



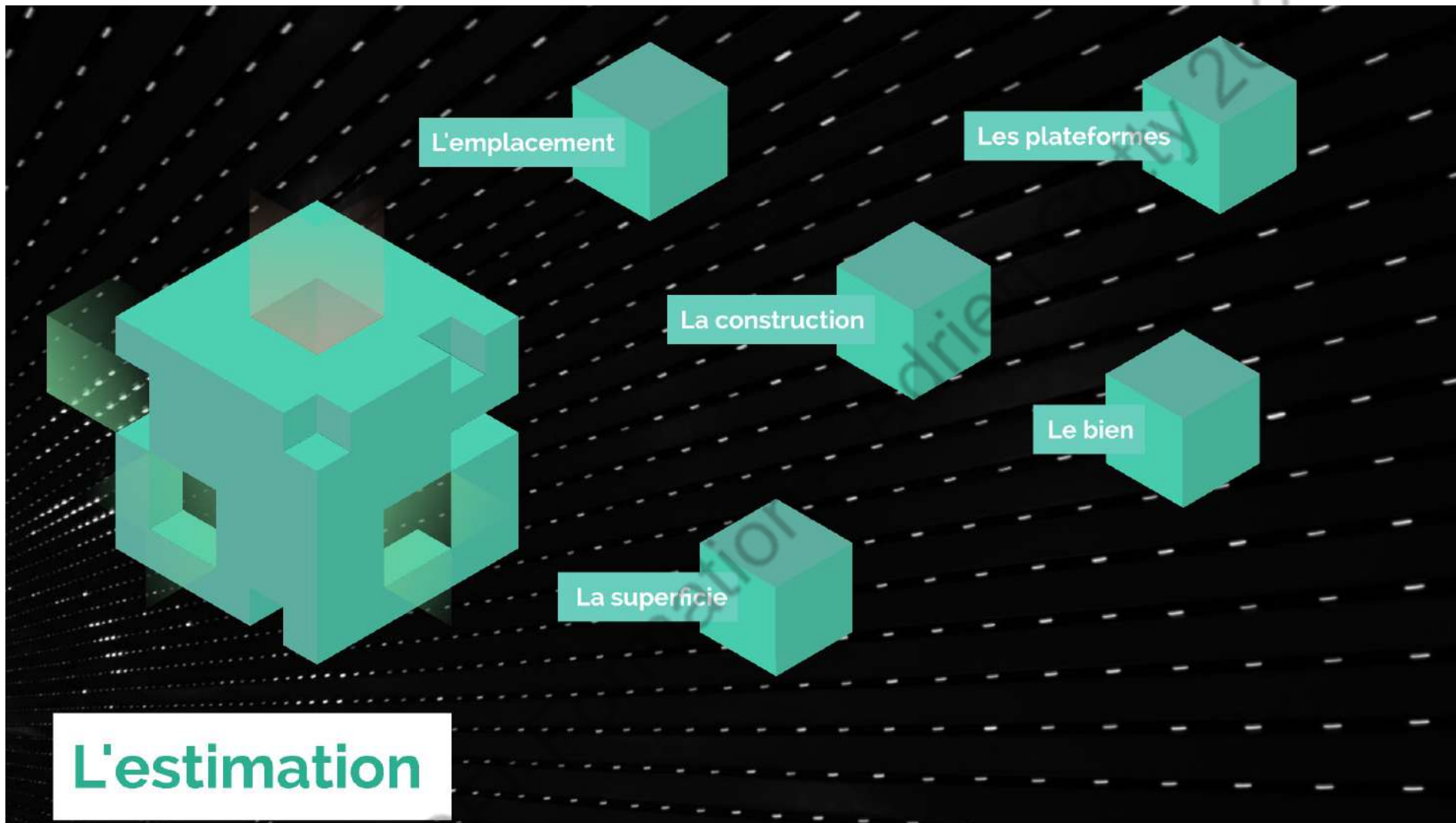
Exposition



Nuisances sonores



Dynamique à venir (PLU)



## La superficie



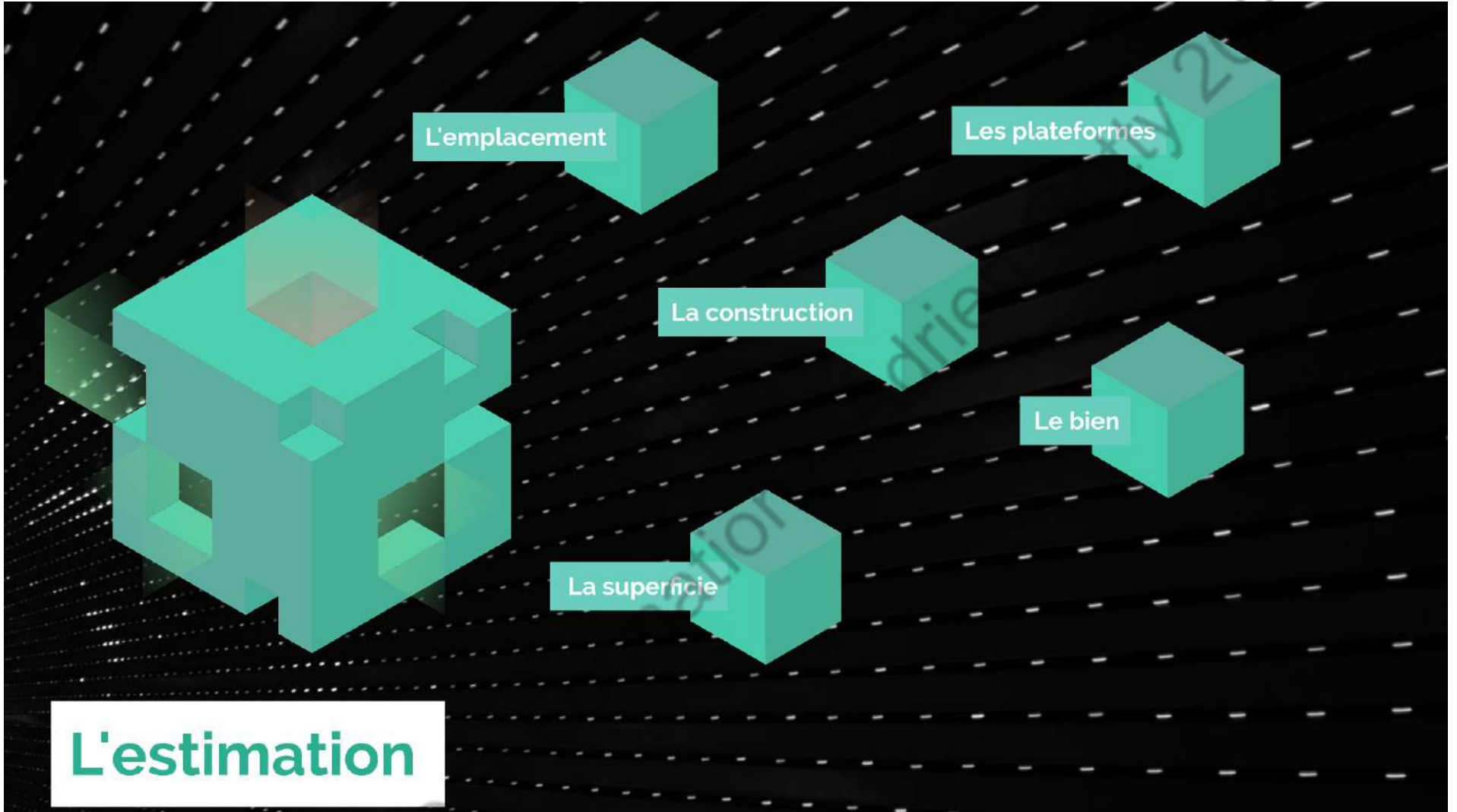
Prix du m<sup>2</sup> diminue lorsque la taille des biens augmente



Se référer au **prix moyen du m<sup>2</sup>** d'une ville en fonction **du type de bien**



Agencement et nombre de pièce



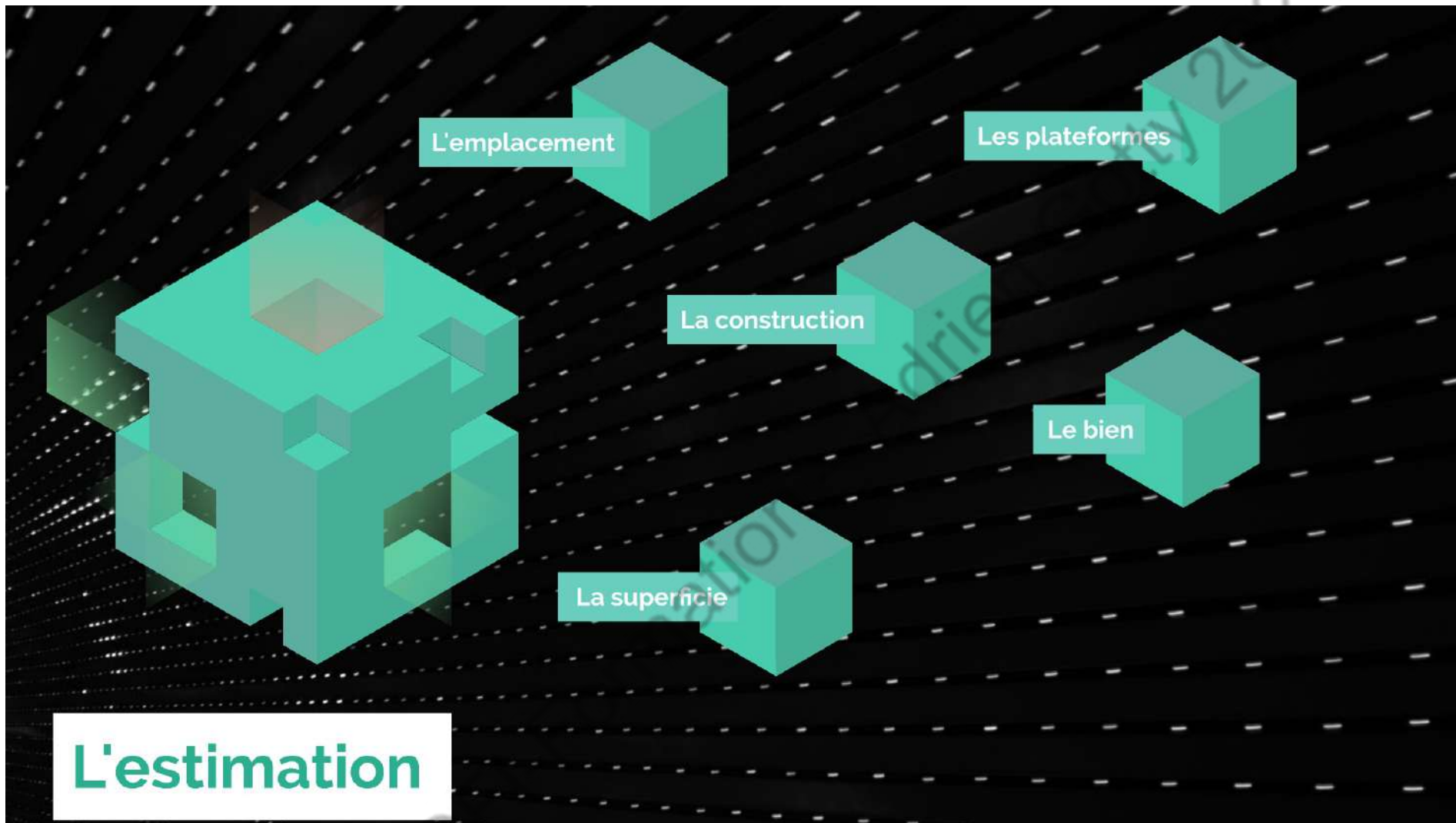
## L'année et la qualité de la construction



L'âge d'un bien s'exprime à travers l'état global de la structure, de la **toiture**, de l'**isolation**, de l'installation électrique



Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : étiquette énergie climat



## Eléments différenciants du bien



Un jardin

Un balcon



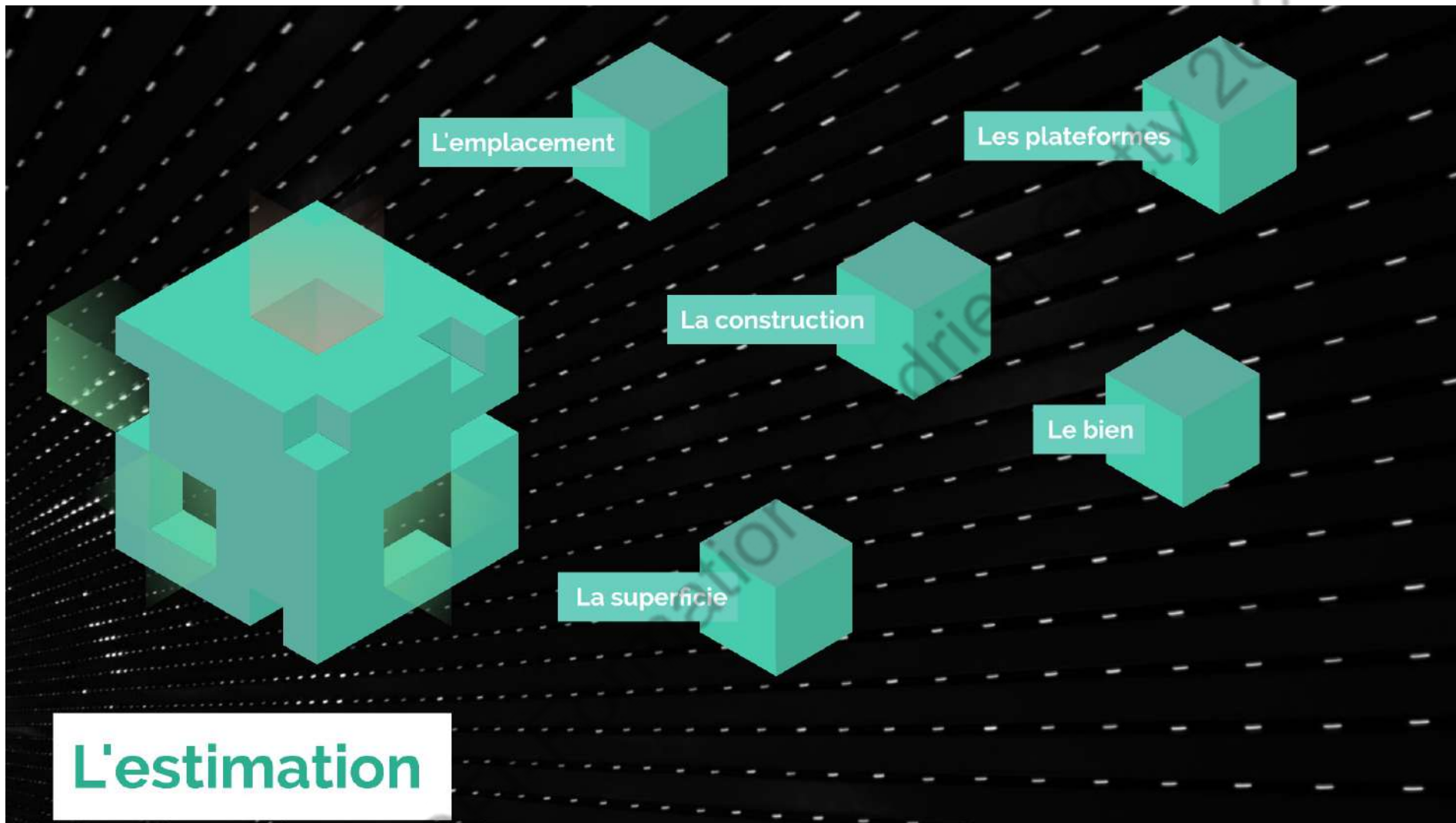
Un garage

Toilettes à l'étage



Plusieurs salles de bains





## Les plateformes notaires

**Notaviz**, communique sur les **prix des ventes de biens en fonction d'une adresse**, permettant ainsi de se positionner sur les prix actuels ou antérieurs du marché.

**Immoprix** se base sur **les prix des ventes et des compromis enregistrés** permettant de trouver **les tendances des prix** immobiliers par ville,

**Chambres des Notaires de Paris**, diffuse les **statistiques des notaires** pour Paris et l'Ile-de-France

Les plateformes



**SeLoger**

**effiCity**  
consultants immobiliers  
connectés

## Les plateformes agents immobiliers

**Se Loger** permet d'estimer les biens en fonction de leur **nature**, de l'**attractivité du marché**, des **critères les plus recherchés**

**EffiCity** est une **plateforme** d'aide à la **création d'entreprise en immobilier**, l'estimation des biens est proposée

## Les plateformes notaires

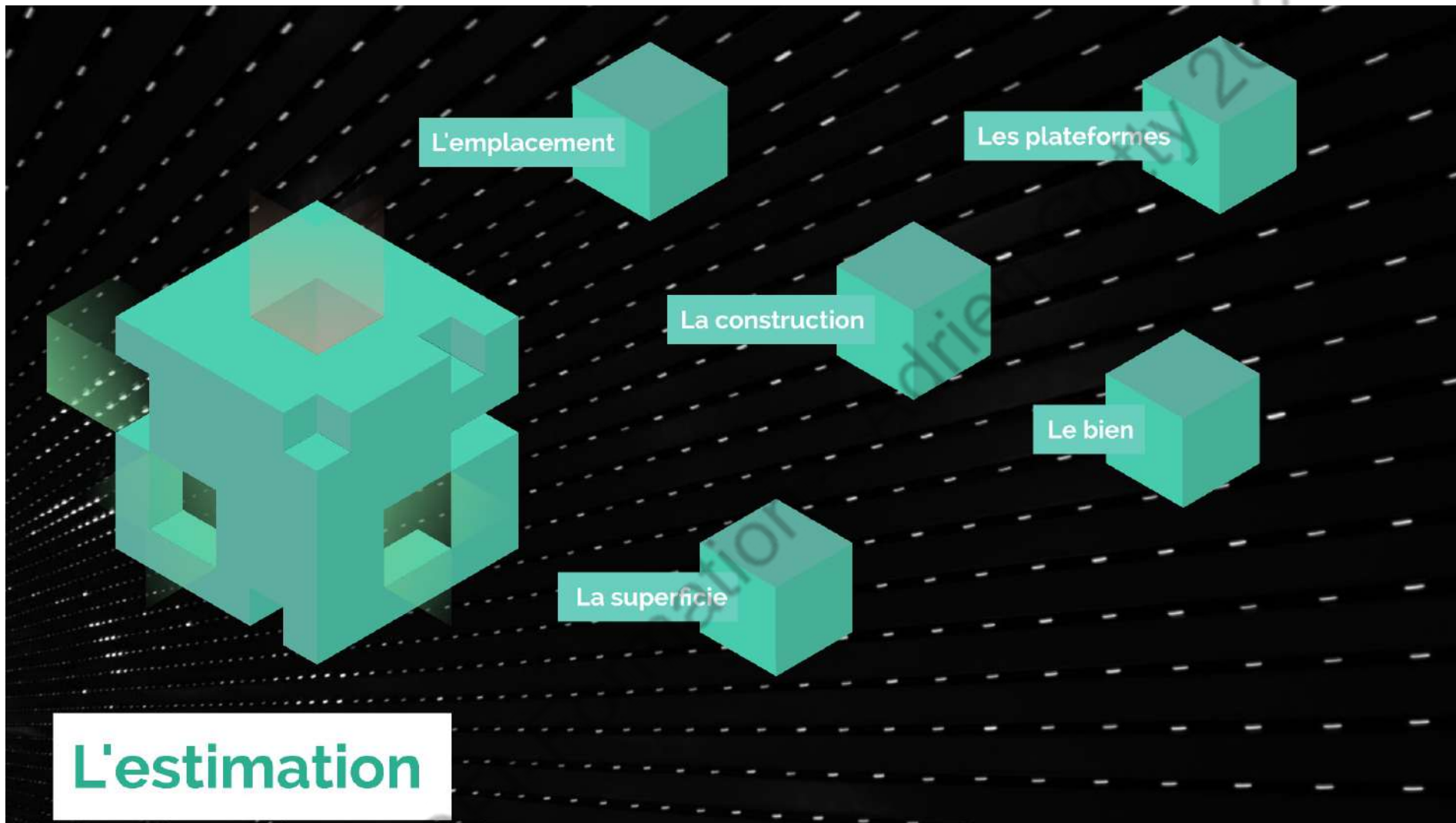
**Notaviz**, communique sur les **prix des ventes de biens en fonction d'une adresse**, permettant ainsi de se positionner sur les prix actuels ou antérieurs du marché.

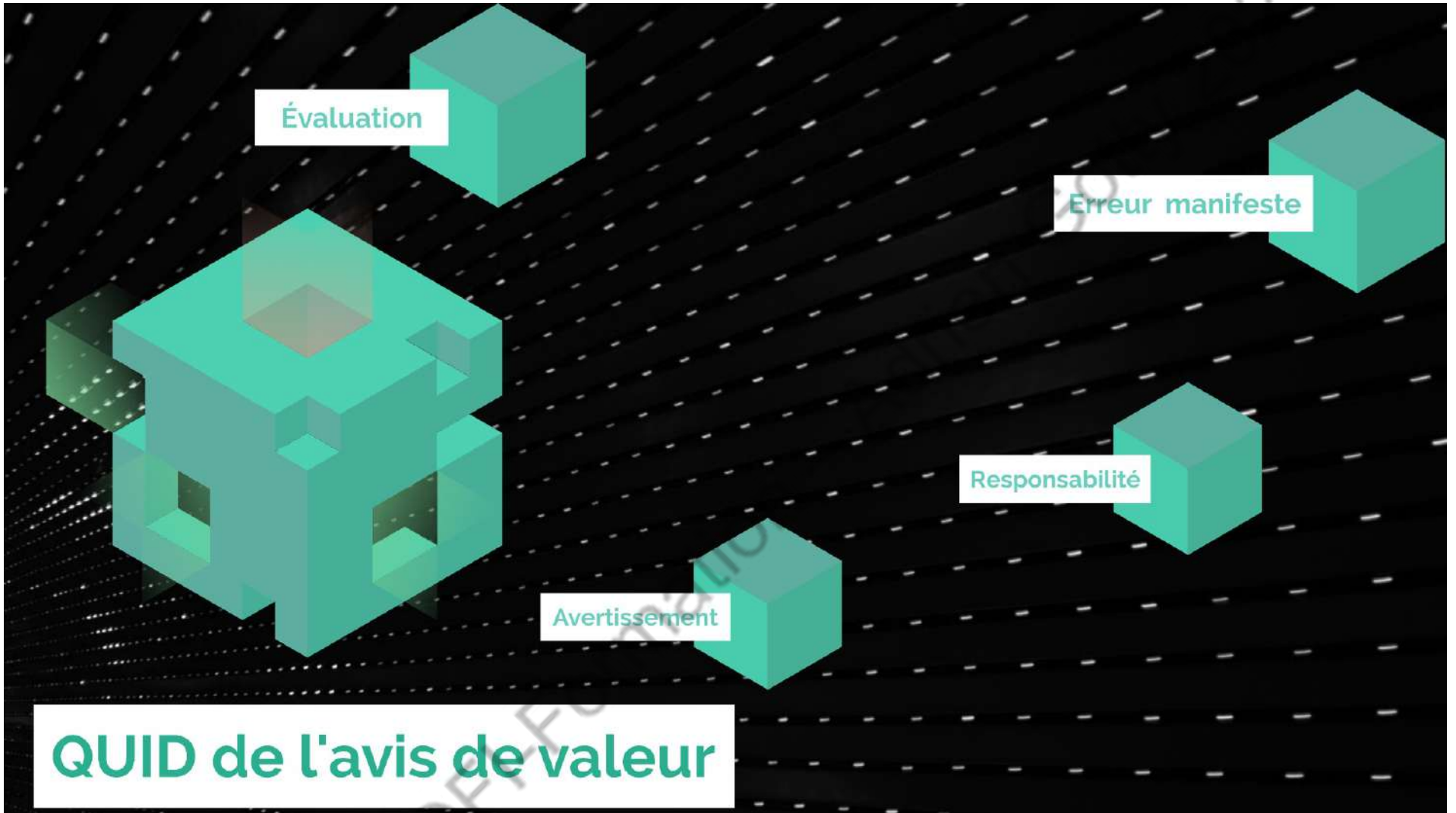
**Immoprix** se base sur **les prix des ventes et des compromis enregistrés** permettant de trouver **les tendances des prix** immobiliers par ville,

**Chambres des Notaires de Paris**, diffuse les **statistiques des notaires** pour Paris et l'Île-de-France

Les plateformes







## Évaluation

L'estimation et l'avis de valeur sont deux termes qui désignent la détermination de la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier en vue d'un projet tel que : une vente, une renégociation de prêt, une mutation, une mise en location, etc.

La valeur vénale ne possède pas de définition légale, cependant, la jurisprudence nous donne une définition qui est la suivante : « cette valeur est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de leur situation de fait et de droit à cette date ». Il s'agit donc du prix de marché.

Distinction



## Distinction

Un avis de valeur est un document rédigé par le professionnel de l'immobilier qui reprend la description du bien immobilier en question ainsi que sa valeur vénale (ou locative). Il est succinct et précis.

L'estimation est, quant à elle, un acte juridique qui implique la responsabilité civile professionnelle.



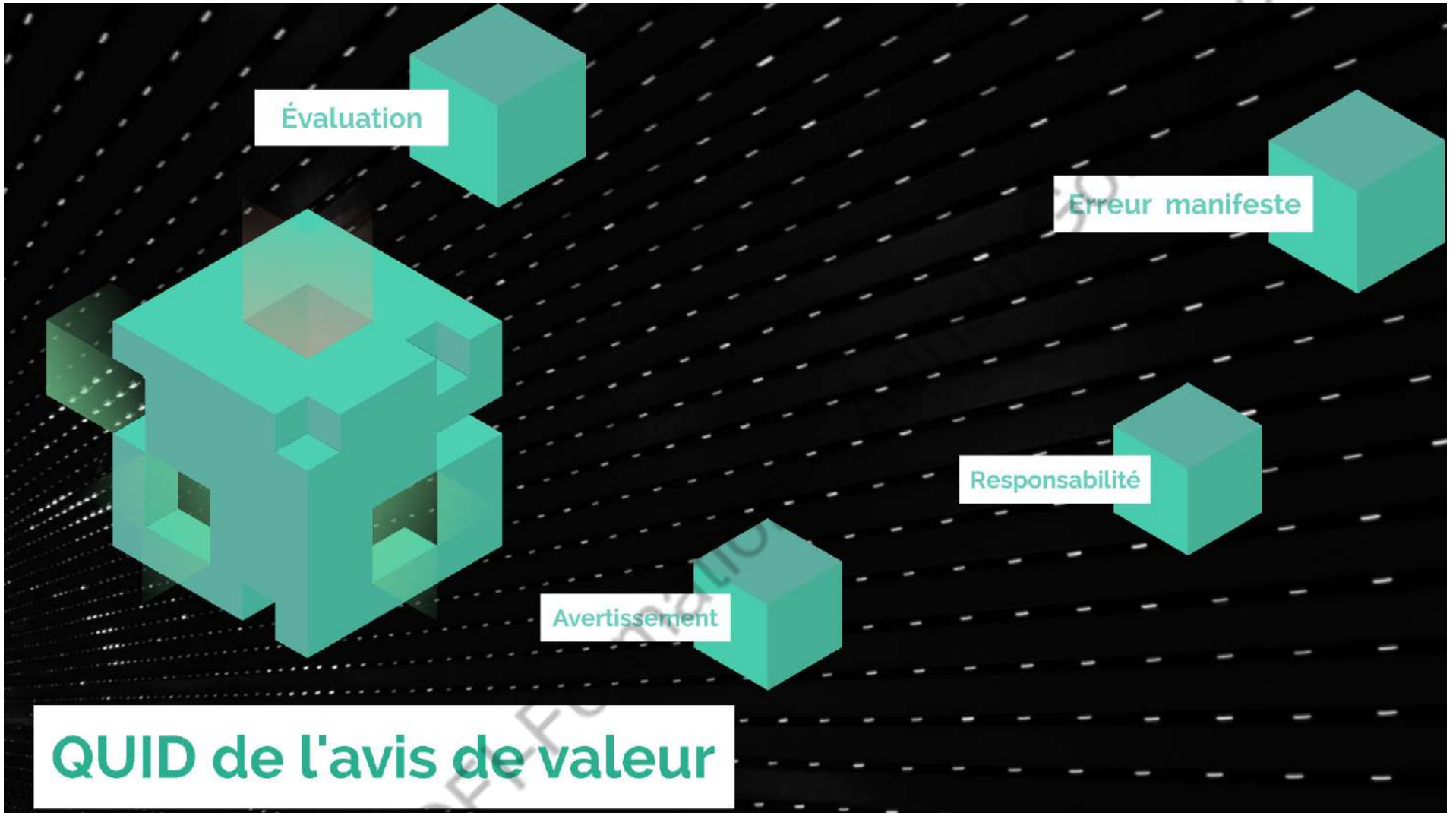
## Évaluation

L'estimation et l'avis de valeur sont deux termes qui désignent la détermination de la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier en vue d'un projet tel que : une vente, une renégociation de prêt, une mutation, une mise en location, etc.

La valeur vénale ne possède pas de définition légale, cependant, la jurisprudence nous donne une définition qui est la suivante : « cette valeur est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de leur situation de fait et de droit à cette date ». Il s'agit donc du prix de marché.

Distinction





## Avertissement

Cet avis de valeur permet d'aborder la valeur du bien de façon rationnelle et objective. Il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cet avis de valeur fiable et personnalisé garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Mention

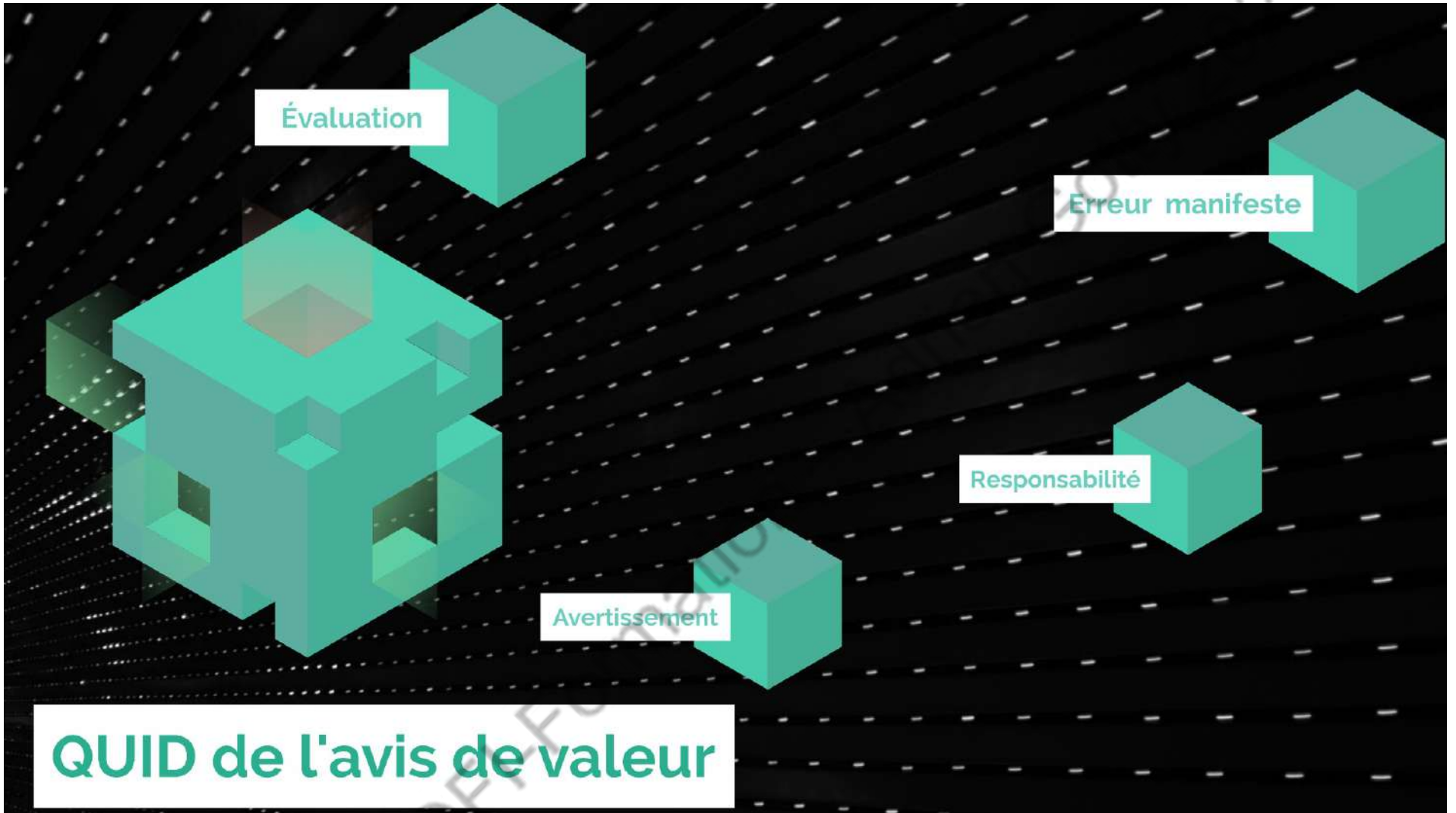
## Mention

"CET AVIS DE VALEUR NE CONSTITUE NI UNE  
EXPERTISE, NI UNE ESTIMATION."

## Avertissement

Cet avis de valeur permet d'aborder la valeur du bien de façon rationnelle et objective. Il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cet avis de valeur fiable et personnalisé garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

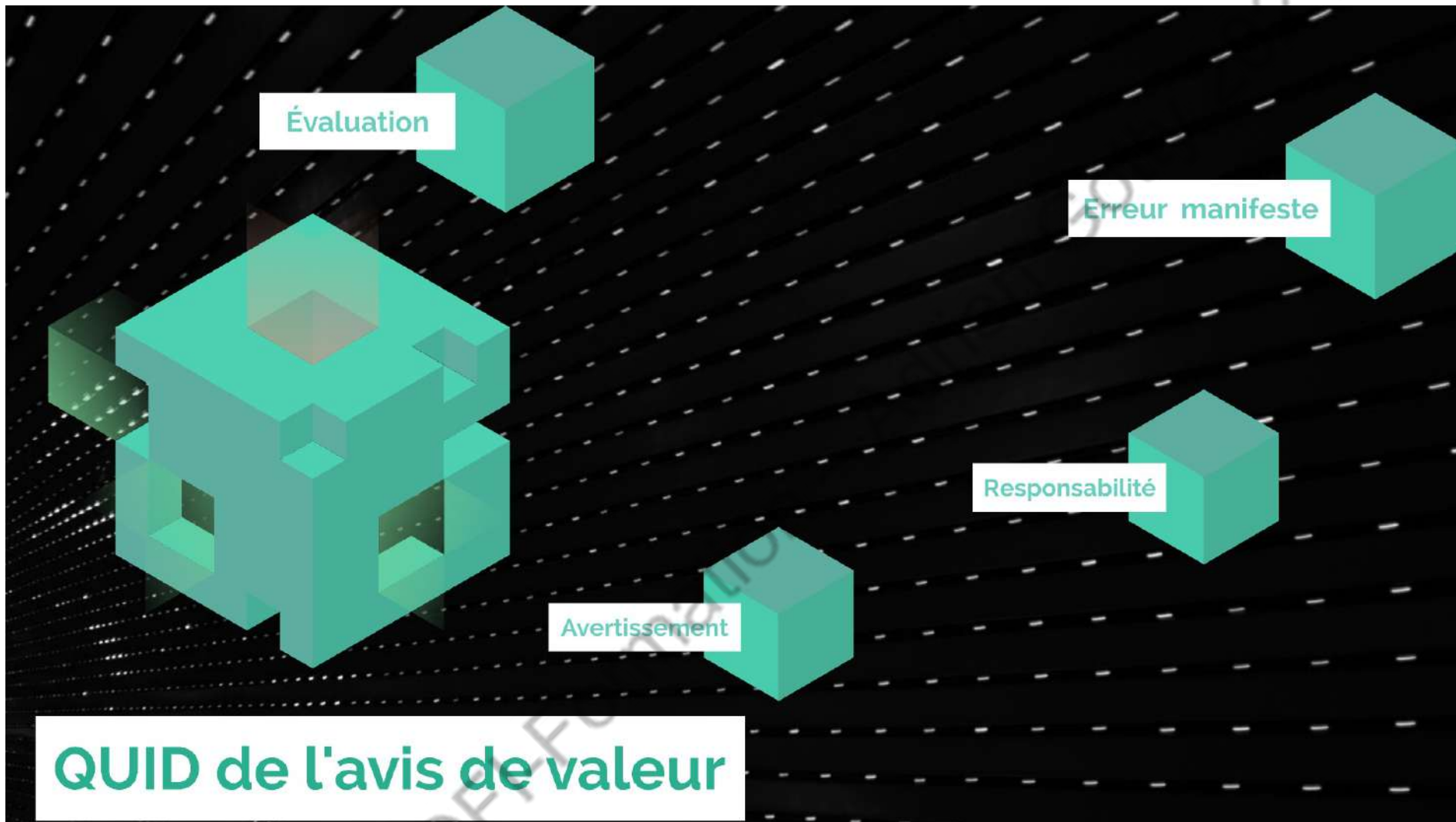
Mention



## Responsabilité

Si l'estimation est une expertise dont le caractère juridique implique la responsabilité de celui qui la rédige, l'avis de valeur a longtemps permis au professionnel de l'immobilier non expert de s'extirper de sa responsabilité.

D'ailleurs, le statut de l'expert est clair (il doit avoir présenté un dossier justifiant de ses compétences et avoir été coopté par le tribunal), mais celui de l'agent immobilier est moins évident et connu. En effet, un agent immobilier qui détient la carte professionnelle est un expert en immobilier de fait.





## Erreur manifeste

Si en cas d'erreur manifeste (de sous-estimation ou de surestimation d'un bien), l'estimation implique la responsabilité de l'expert et / ou de l'agent immobilier, il s'avère que récemment certaines jurisprudences du premier et du second degré sont venues harmoniser les responsabilités lors de la fourniture d'un avis de valeur par écrit. En effet, un jugement de la Première Chambre Civile du Tribunal de Bordeaux en date du 7 mars 2018 (n°17/00422) est tout d'abord venu sanctionner un agent immobilier pour avoir manqué à son devoir de conseil et d'information en sous-évaluant un bien immobilier. Puis le tribunal de grande instance d'Arras (n°16/01530) en date du 28 février 2019 a, quant à lui, retenu la responsabilité d'un professionnel de l'immobilier fournissant un avis de valeur manifestement surestimé.

Jurisprudence

## Jurisprudence

Désormais, et en l'attente d'une confirmation de la Cour de Cassation, il semblerait qu'indiquer que l'avis de valeur ne constitue ni une estimation ni une expertise n'est plus susceptible de protéger l'agent immobilier en cas de surévaluation ou de sous-évaluation. Ainsi, seule la forme de la remise permettrait encore de protéger le professionnel, une transmission verbale de l'évaluation étant toujours plus difficile à prouver qu'un écrit.

## Erreur manifeste

Si en cas d'erreur manifeste (de sous-estimation ou de surestimation d'un bien), l'estimation implique la responsabilité de l'expert et / ou de l'agent immobilier, il s'avère que récemment certaines jurisprudences du premier et du second degré sont venues harmoniser les responsabilités lors de la fourniture d'un avis de valeur par écrit. En effet, un jugement de la Première Chambre Civile du Tribunal de Bordeaux en date du 7 mars 2018 (n°17/00422) est tout d'abord venu sanctionner un agent immobilier pour avoir manqué à son devoir de conseil et d'information en sous-évaluant un bien immobilier. Puis le tribunal de grande instance d'Arras (n°16/01530) en date du 28 février 2019 a, quant à lui, retenu la responsabilité d'un professionnel de l'immobilier fournissant un avis de valeur manifestement surestimé.

Jurisprudence

