

Estimation des valeurs de terrains et immeubles en France et le rôle du géomètre-expert

Autor(en): **Bourcy, A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **82 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-232096>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die dem Gericht entsprechende Abfassung der Gutachten bewirkt, dass solche Ziviltechniker wiederholt herangezogen werden.

Wenngleich schon im Sinne der Staatsministerialverordnung 1860 und durch das Ziviltechnikergesetz 1957 der Ziviltechniker auf seinem Fachgebiet als Sachverständiger auch bei Gericht zugezogen wurde, so ist doch durch das Bundesgesetz 1975 der Begriff des Allgemein beeedeten gerichtlichen Sachverständigen in besonderer Weise festgelegt. Die Eintragung in der Liste bei Gericht erfolgt auf eine Dauer von fünf Jahren und kann in der Folge verlängert werden. Daraus ergibt sich für den Sachverständigen als Konsequenz das Bestreben, sich in der Ausübung seines Amtes zu bewähren.

Diese Tätigkeit stellt auch für den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen eine interessante Bereicherung der beruflichen Praxis dar, welche nicht ausser acht gelassen werden sollte.

Die Stellung und grosse Verantwortung des Allgemein beeedeten gerichtlichen

Sachverständigen kam in der Eröffnungsansprache des Bundespräsidenten der Republik Österreich, Dr. Kirchschräger, beim Internationalen Sachverständigenkongress 1981 in Wien zum Ausdruck. Er sagte: «Sie prüfen als Sachverständige einen Sachverhalt aufgrund der Erfahrungssätze, und zwar ihrer eigenen Erfahrungssätze ihres Wissensgebietes, nüchtern und unabhängig, gebunden an ihr bestes Wissen und Können und gebunden auch an ihr Gewissen. Der Sachverständige ist unverzichtbarer Teil einer nach Objektivität und Wahrheit suchenden Gesellschaft.»

Literatur

Ziviltechnikergesetz 1957, Bundesgesetz Jg. 1957 v. 8.7.1957, 147. Stück

Bundesgesetz 137, Jg. 1975, ausgegeben am 14.3.1975, 47. Stück

«Allgemein beeedeter gerichtlicher Sachverständiger und Dolmetscher»

«Gebührenanspruchsgesetz 1975» 136, 47. Stück v. 14.3.1975

Eisenbahn-Enteignungsgesetz 1878 (Nachdruck 1954) Bundesgesetzblatt 15. Stück, ausgegeben am 14.4.1954

Realschätzordnung 1897, weiters in der Fassung vom 11.1.1932, Bundesgesetzblatt 23

Bewertungsgesetz 1955, Richtlinie f. Finanzbehörden

Dr. Richard Jäger: Wertermittlung von Grundstücken und Häusern, 2. erweiterte Auflage (1. und 2. Heft) 1973

Dipl. Ing. Alexander Waagner-Waagstroem, Dr. Franz Bauer: «Die Wertermittlung von Baugrundstücken», Selbstverlag, Salzburg 1963

Krammer: Sachverständigen- und Dolmetschergesetz

Gebührenanspruchsgesetz 1975, Manz'sche Gesetzausgaben, Sonderausgabe Nr. 40, Manz 1975 (ausführlich kommentiert)

Adresse des Verfassers:

Baurat h. c. Dipl. Ing. Dr. techn. Erich Meixner
staatl. bef. u. beeid. Ingenieur-Konsulent für
Vermessungswesen
Linke Wienzeile 4, A-1060 Wien

Estimation des Valeurs de Terrains et Immeubles en France et le Rôle du Géomètre-Expert

A. Bourcy

Dans l'évolution de la science actuelle, le perfectionnement des techniques et la place de plus en plus importante de l'informatique, (l'expert) reste irremplaçable dans la synthèse des données et l'appréciation des facteurs temporaires de l'Estimation. L'article comprend les chapitres Origine de la Propriété Foncière, Buts de l'Estimation, Principe de l'Estimation, Pratique de l'Expertise, Evaluation des Sols, Evaluation des Immeubles Bâties, Influences de la Législation sur les Valeurs Immobilières, le Rôle du Géomètre.

Trotz der Entwicklung der Wissenschaft, der Perfektionierung der Methoden und der immer grösseren Bedeutung der Datenverarbeitung bleibt der Experte für die Synthese der massgeblichen Bewertungsfaktoren unersetzlich. Der Beitrag umfasst die Kapitel Ursprung des Grundeigentums, Zweck der Grundstücksbewertung, Zweck und Grundsätze der Grundstücksbewertung, Praxis der Expertise, Bewertung des Bodens, Bewertung überbauter Grundstücke, Einfluss der Gesetzesgrundlagen auf die Grundstückswerte, die Aufgaben des Ingenieur-Geometers.

Origine de la Propriété Foncière

Lorsqu'au crépuscule de la préhistoire l'homme abandonna sa course errante à la recherche de nouveaux pâturages ou de nouveaux terrains de chasse pour devenir sédentaire, il accomplit là une révolution incomparablement plus importante que toutes celles qui suivirent.

Il venait de mettre en place les conditions qui aboutiraient à la création de deux types de détenteurs du pouvoir territorial:

- Les propriétaires fonciers d'une part,
- les Etats d'autre part.

Il convenait de quantifier la valeur de ces pouvoirs d'où la première notion d'estimation.

L'histoire nous montre ensuite que cette révolution ne s'est pas faite paisiblement, et c'est la longue chronologie des civilisations antiques et modernes, histoire rythmée de crises et de guerres remettant sans cesse en cause les détenteurs des pouvoirs sur le sol et sur les hommes:

- Crises sociales multiples, révolutions, réformes, modifiant ou paralysant le droit et notamment le droit foncier, le droit des biens;
- Guerres du Moyen Age, guerres d'hier, guerres d'aujourd'hui rectifiant l'étendue des Etats, raturant sans cesse les frontières.

Le sol tout d'abord source de vie pour l'homme a longtemps été considéré comme l'élément essentiel des productions nécessaires à sa subsistance, sa valeur était donc une valeur de productivité, valeur qui se déterminait souvent par la violence en dehors de toute estimation si non dans l'échelle de la convoitise.

Puis l'évolution des civilisations en créant les concentrations urbaines a

conduit à considérer le sol comme support du bâti, support des aires de loisir, support des voies de communication.

Cette transformation du sol l'a arraché à sa vocation naturelle de production, l'a déshumanisé, et de ce fait le caractère passionnel d'appropriation s'est atténué, le sol est devenu une marchandise, et l'homme a essayé de déterminer sa valeur réelle pour permettre sa mutation, sa transformation, sa transmission ou son partage, son expropriation pour cause d'utilité publique sans oublier son estimation en vue de la fiscalité.

Vous rappellerai-je que dans notre pays de France, le droit de propriété reste inscrit à notre constitution comme un droit sacré et intangible.

L'évolution de nos sociétés a très largement entamé ce droit sacré, ce droit objet de toute cette ardeur humaine tendue vers la possession du sol, de ce qu'il renferme ou de ce qu'il supporte.

Et nous avons pu constater tout dernièrement que jusque dans les pays de l'Est l'attrait de la possession immobilière restait très solidement attaché au cœur des hommes.

Les Buts de l'Estimation

Nous constatons que le sol et ce qu'il supporte est recherché et convoité

- par l'homme individuel pour son habitat, sa production privée ou industrielle, sa rentabilité ou son placement,
- comme par l'homme collectif pour son pouvoir ou ses réalisations sociales.

Il convient donc de pouvoir estimer la valeur du sol et de ce qu'il supporte pour permettre sa mobilité ou à défaut son imposition fiscale.

Nous verrons tout à l'heure que chaque parcelle de terrain, chaque immeuble, chaque appartement, chaque local industriel ou commercial a ses caractéristiques propres et donc sa valeur différenciée.

Il n'est pas de pire injustice disait Aristote que de traiter également des choses inégales et s'il ne viendrait à l'idée de personne de mettre ensemble au départ d'une course sportive, un athlète, un unijambiste, un vieillard et un enfant, nous verrons de même que l'estimation d'un bien-foncier doit aussi prendre en compte l'individualité de chaque élément à estimer.

Le Principe de l'Estimation

Cette individualisation de chaque élément à estimer rend pratiquement impossible l'estimation mécanique ou presse-bouton qui a été souvent souhaitée à la suite du développement de l'informatique et des banques de données.

Il me revient à l'esprit cette «boutade» d'un confrère américain qui après nous avoir exposé que son pays était très en avance sur la constitution des fichiers immobiliers et des banques de données et que de ce fait des masses de renseignements avaient pu être mis en mémoire sur ordinateur et qu'ainsi il suffirait maintenant d'interroger la machine pour pouvoir avoir le résultat de l'estimation.

Mais ce confrère concluait: nous avons une telle quantité de documentation que malgré la rapidité de fonctionnement de l'ordinateur il reste quelques instants pour obtenir le résultat, et pendant ce temps l'expert peut réfléchir au coefficient particulier qu'il apportera à ce résultat spécial.

Et sur question posée sur l'importance de ce coefficient, le confrère répondait qu'il pouvait atteindre 80%.

C'est sans doute cela l'expertise foncière, c'est la recherche d'une documentation importante avec une adaptation continue à l'objet particulier de l'expertise.

Nous avons vu que dans nos pays nous avons dépassé les néfastes habitudes d'appropriation violente et encore, n'y a-t-il pas de guerres à but territorial et de façon plus modeste de querelles entre voisins pour la détermination de la limite du jardin?

Si donc la force n'est plus que l'exception, il convient de définir la valeur des biens pour permettre les mutations, les partages, les expropriations pour cause d'utilité publique et l'assiette de l'impôt.

Ces estimations seront nécessaires:

- aux particuliers pour connaître la valeur de leur patrimoine,
- aux notaires pour établir les actes de vente, les donations ou les partages aussi bien que pour assurer les successions,
- aux promoteurs pour calculer le prix de revient des opérations immobilières,
- aux juges pour garder l'équité de leurs jugements dans les successions, partages, divorces, expropriations,
- aux représentants de l'Etat pour assurer la réalisation des programmes sociaux ou des grands projets économiques, comme pour assurer l'assiette de l'impôt.

Pratique de l'Expertise

Il n'est pas possible en quelques minutes de reprendre l'étude du détail de la pratique expertale.

J'essaierai donc de résumer les éléments les plus importants me réservant de répondre ensuite à vos questions, et je distinguerai:

- l'évaluation des sols,
- l'évaluation des immeubles bâtis.

Evaluation des Sols

Une première évaluation peut être faite à partir de deux concepts: les facteurs de production, le concept de support matériel.

Les facteurs de production mettent en cause pour les terrains agricoles la somme actualisée de la valeur des récoltes qui dépend elle-même de nombreux facteurs tels les façons culturales, les facteurs climatiques, les qualités physiques, éventuellement les moyens de communication pour la commercialisation des récoltes.

De même pour le sous-sol, la valeur d'une mine de charbon, d'une carrière de pierre ou d'un puits de pétrole est dérivée de la valeur du produit extrait.

Le sol considéré comme support matériel ne sera plus considéré comme susceptible de production, mais sa valeur est alors liée à l'activité économique et au devenir de cette activité.

Cette étude de l'évolution de l'activité économique est relativement facile en période d'expansion, car la courbe analytique est pratiquement constante, mais lorsque nous arrivons comme dans la période actuelle à un arrêt de l'expansion voir même à une certaine régression, il est particulièrement difficile d'assurer le profil de la courbe pour l'avenir.

La valeur d'un sol considéré comme support matériel est aussi fonction de l'usage que ce sol peut permettre, situation géographique, qualités physiques et incidence de la réglementation administrative.

Dans chaque cas, l'estimation d'un sol met en cause:

- La valeur agricole pour les terrains de culture
- Le revenu
- Le coût d'aménagement du sol pour sa viabilité, le nivellement, le déboisement, le reboisement, l'adduction d'eau, l'évacuation des eaux usées, les branchements électriques, de gaz, de téléphone...
- Les dessertes routières
- La situation géographique en fonction de l'environnement
- Les éléments de plus value, rente de rareté, d'anticipation ou de situation
- Les facteurs diffus ou occasionnels, convenances personnelles, mode, urbanisation, développement géographique
- La charge foncière, la fiscalité et l'incidence politique des décisions administratives
- L'évolution du marché immobilier, marché que l'on pourrait qualifier d'imperfection de la concurrence.

En effet les biens-fonciers sont par essence hétérogènes, et en France il n'existe pas de publicité systématique et analytique des transactions foncières.

Ce marché foncier est soumis à l'évolution économique et démographique. Enfin, le marché immobilier des sols est souvent un marché de spéculation, les propriétaires fonciers pratiquant la rétention des terrains dans l'attente des hausses à venir en fonction de l'évolution principalement urbaine.

Cette spéculation foncière pose un problème à nos gouvernants successifs, de très nombreuses lois ont été votées pour atténuer ou supprimer cette spéculation et à ce jour le but recherché n'a pas été atteint.

Evaluation des Immeubles Bâti

Cette évaluation met en cause:

- la surface bâtie, la nature des matériaux, leur âge
- l'état d'entretien et de conservation
- l'aménagement fonctionnel et de confort
- la situation géographique avec son évolution, les moyens de transport et l'accessibilité aux centres culturels, commerciaux ou administratifs
- l'état locatif et la destination
- l'étude de l'évolution des besoins en fonction de l'évolution économique ou sociale
- l'environnement social
- la conjoncture urbaine et l'analyse de sa croissance
- l'impôt foncier et la fiscalité sur les plus values.

Plus particulièrement, l'estimation du bâti ancien pourra se faire par le revenu capitalisé, par le coût de remplacement avec analyse de la vétusté, par la comparaison avec le marché, par le prix moyen au m² pondéré.

Le bâti neuf pourra s'estimer à partir:

- de la charge foncière représentée par le sol
- la valeur de la construction proprement dite
- les frais financiers
- les frais de commercialisation et les frais administratifs
- la marge nette du bénéfice du promoteur.

Influences de la Législation sur les Valeurs Immobilières

Si donc j'ai essayé de résumer très schématiquement les éléments principaux qui entrent dans la pratique de l'expertise en France, il faut aussi tenir compte de l'influence de la législation:

- législation sur les loyers ou législation du statut du fermage
- législation sur la propriété commerciale
- législation des plans d'occupation des sols
- législation sur les servitudes diverses, de passage, de lignes électriques, d'oléoducs, protection des sites, etc.

Voilà très rapidement tracé les éléments principaux qui entrent en compte dans l'estimation des bien-fonciers en France, et nous en arrivons tout directement au rôle du Géomètre-Expert Foncier dans ce domaine.

Le Rôle du Géomètre

Je vous rappellerai tout d'abord qu'en France l'activité du géomètre est réglementée par la loi du 7 mai 1946 organisant la profession en Ordre sous le contrôle des Conseils Régionaux, du Conseil Supérieur et du Gouvernement. Cette organisation ordinaire avec une déontologie sévère donne donc un caractère officiel à la profession et une garantie de qualité et d'indépendance. Ethymologiquement, le géomètre est celui qui mesure la terre dans sa surface et son volume, c'est lui qui la définit physiquement dans son sol et son sous-sol et même dans son espace aérien.

C'est lui qui définit la nature et l'étendue des droits qui s'exercent sur elle, droits réels, droits administratifs, servitudes diverses.

C'est pourquoi le Géomètre-Expert Foncier français diplômé par le gouvernement, qui a acquis une formation de base alliant la technique au droit dans un cadre universitaire de deux années plus trois années ou deux années plus quatre années après le baccalauréat et qui ensuite assure le maintien de sa formation par une éducation permanente poussée, séminaires, cycles de formation, colloques, université, etc.

C'est pourquoi donc, le Géomètre-Expert français, appuyé sur des structures professionnelles solides et largement décentralisées, postule à justifier que sa fonction est non seulement utile, mais nécessaire à l'équilibre de notre pays et de notre société.

Il affirme que son exercice libéral est irremplaçable.

C'est parce qu'il a pris conscience de ce que l'homme de la société moderne, utilisateur de services, est déchiré entre deux tendances contradictoires:

- d'un côté, matérialiste, il est largement dominé par les impératifs d'une société de consommation, il est un utilisateur exigeant, relativement mal informé de ses droits et se tourne vers le pouvoir pour le protéger tout en exigeant un service très personnalisé,
- d'un autre côté, dépassé et écrasé par les rouages administratifs déshumanisants, il recherche parfois dans l'angoisse la relation personnelle qui lui permettrait de retrouver son identité et de résoudre ses problèmes.

C'est parce que le Géomètre-Expert Foncier, exerçant sous forme libérale, a

pris conscience que notre société n'est plus libérale que par l'étiquette que lui donne ses gouvernants et qu'elle retrouve les voies de la société féodale par le type de rapports de l'individu au groupe, le groupe devant négocier et agir à la place de l'individu.

C'est parce que le Géomètre-Expert français a pris conscience que le phénomène technocratique public ou privé était générateur des éléments de révolte, je dirais de révolution que nous avons pu connaître en 1789, où la cour faisait écran entre le peuple et le pouvoir, comme aujourd'hui la technocratie fait écran entre le peuple et le pouvoir. C'est pour toutes ces raisons, c'est parce que notre société nouvelle, industrielle, technoscientifique et urbaine vient de remplacer après des millénaires la société artisanale-agricole est source de contradictions permanentes. C'est parce qu'il est courant de vouloir le beurre et l'argent du beurre, de contester le pétrole et de défilier en voiture pour le contester, ou bien encore, d'utiliser la guitare électrique pour refuser l'électricité.

C'est parce que la liberté individuelle est en jeu.

C'est pour toutes ces raisons que le Géomètre-Expert français libéral, attaché à la terre et à son évaluation est et doit rester le professionnel de son évaluation, professionnel indépendant où la sécurité qu'il apporte à son client dans un service spécialisé sera payé par sa propre responsabilité.

Conclusion

Alors, Messieurs, dans cette tourmente de la fin de notre siècle, s'il nous apparaît essentiel de défendre la propriété privée comme un élément d'équilibre et de paix sociale, il faut assurer à cette propriété sa juste valeur, et le géomètre doit rester l'interlocuteur privilégié, il doit rester le médiateur permanent entre l'intérêt général qu'il connaît bien et l'intérêt particulier qu'il écoute comme le confesseur écoute son pénitent.

Il doit rester l'homme de mesure dans l'estimation, parce qu'il a encore la possibilité d'écouter et d'entendre la rumeur de la terre et parce qu'en France son statut libéral est gage de son indépendance et de son impartialité.

C'est lui qui peut encore assurer cette «adaequatio rei et intellectus», cet accord intime entre l'esprit et la chose.

Adresse de l'auteur:

Alain Bourcy
Ingénieur E. T. P. Géomètre-Expert Foncier
D. P. L. G.,
Expert près les Tribunaux
6, rue Vidie, F-44000 Nantes