

# La Mission de L'Évaluateur Expert Selon les Normes Européennes.

Francis Gäbele (Belgium)

**Key words:** Land management; Legislation; Professional practice; Real estate development; Valuation;

## SUMMARY

En Belgique, comme en France, le géomètre-expert est un praticien diplômé en matière d'économie foncière, et particulièrement en ce qui concerne l'évaluation d'immeubles et des droits qui s'y rapportent. Durant la seconde moitié du XXème siècle, les méthodes d'évaluation ont été fortement développées, notamment par l'apport de procédés s'appuyant sur le support informatique. Concomitamment, un professionnalisme accru est exigé des professionnels, portant, notamment, sur : 1. la compréhension non équivoque de la terminologie utilisée ; 2. la transparence de l'engagement de l'Expert, indépendance, impartialité et compétence; 3. l'obligation de moyens mis en œuvre pour rencontrer les objectifs de l'évaluation ; 4. la responsabilité de l'Expert ; 5. la communication écrite complète, concise, claire, précise et motivée. En Europe, les experts évaluateurs se sont regroupés dans une association TEGoVA qui a pour objectif majeur d'identifier et de veiller au meilleur niveau de formation des experts, ainsi que d'éditer des normes européennes d'évaluation immobilière, et de fixer un cadre rigoureux pour leur bonne application. Ainsi, dans un contexte d'investissements réalisés à l'échelle internationale et compte tenu de la mondialisation des sociétés, TEGoVA édite et met à jour des normes cohérentes qui définissent le cadre selon lequel les experts doivent opérer pour répondre aux attentes des clients. S'agissant des contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers, la Directive européenne 2014/17/UE introduit des exigences concernant l'évaluation de biens immobiliers à usage résidentiel. Ces exigences portent principalement sur des normes d'évaluations fiables, et sur la nécessité de faire appel à des évaluateurs professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale. En l'occurrence, la Banque Centrale Européenne se réfère aux normes d'évaluation immobilière EVS et EVA de TEGoVA comme standards pour l'application de cette directive. Dès lors, les normes européennes d'évaluation immobilière EVS et EVA sont de facto les standards de référence en Europe. La certification REV™ permet d'identifier les Experts évaluateurs reconnus.