

# Directives

concernant

**l'examen professionnel pour l'obtention du brevet fédéral de  
- experte/expert en estimation immobilière**



Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft



Union suisse des professionnels  
de l'immobilier



Schweizerische Vereinigung kantonaler  
Grundstückbewertungsexperten



## Contenu

I.	Introduction, but et objectif _____	4
II.	Objectif de l'examen _____	4
III.	Positionnement dans la pratique _____	4
	Modèle de carrière dans la branche immobilière _____	6
IV.	Conditions d'admission _____	7
V.	Structure de l'examen _____	8
	Formes et contenus de l'examen _____	8
	Examens écrits _____	8
	Examens oraux _____	8
VI.	Contenus d'examen _____	9

**Remarque:**

Toute désignation en forme masculine est considérée comme épiciène.

## **I. Introduction, but et objectif**

Les présentes directives concernant

Les examens professionnels pour l'obtention du brevet fédéral de  
- experte / expert en estimation immobilière

contiennent le modèle d'examen et définissent les contenus et exigences de l'examen. Afin de pouvoir comprendre tout le système d'examen, le règlement y relatif doit être inclus dans les explications.

Les objectifs concrets de ces directives sont les suivants :

- explication du concept d'examen
- vue d'ensemble
  - de toute la formation
  - des formes d'examen
  - des contenus et exigences de l'examen
- moyen auxiliaire pour la planification de la formation
- moyen auxiliaire pour la préparation à l'examen pour les candidats
- transparence des contenus et niveaux d'exigences

## **II. Objectif de l'examen**

L'examen, détaillé dans les présentes directives, doit assurer que les prestations qui doivent être fournies de manière compétente dans la profession immobilière sont certifiées. La combinaison du savoir théorique et de l'expérience pratique donne aux candidats la compétence d'agir et de réfléchir de manière intégrale et orientée vers les solutions. Les examens sont, dans une large mesure, orientés vers la pratique et doivent représenter un véritable défi pour les candidats afin qu'ils aient la possibilité de prouver leurs compétences d'action dans toutes les différentes formes possibles.

L'examen ne doit pas être compris comme seul cours préliminaire à l'examen professionnel supérieur. Les deux examens sont bien unis, mais quand même positionnés de manière autonome.

## **III. Positionnement dans la pratique**

L'examen professionnel s'adresse à des personnes qui veulent réaliser un parcours professionnel dans la branche immobilière ou qui, au vu de leur activité dans cette branche depuis un certain temps, veulent obtenir un certificat y relatif. Le niveau de l'examen professionnel se base clairement sur la compétence professionnelle. La réussite de l'examen professionnel démontre que les candidats ayant obtenu le brevet disposent de connaissances et de compétences dans les domaines de l'économie immobilière. Ils correspondent ainsi à l'image professionnelle et sont en mesure de résoudre des tâches complexes ainsi que des problèmes de manière autonome et orientée vers les objectifs.

# Portrait de la profession

## Champ d'activité

Le ou la « expert/e en estimations immobilières » est un prestataire de services professionnels dans le domaine de l'estimation immobilière (au niveau de l'objet ou du portefeuille). Votre clientèle est constituée de personnes individuelles, de groupes de personnes (p.ex. hoirie), fondations ou d'entreprises et autorités.

## Compétences professionnelles essentielles

Vous êtes apte à

- procéder à des estimations immobilières et juger les influences socio-politiques et juridiques en incluant les indicateurs de développement durable.
- reconnaître et apprécier d'autres aspects importants (changements futurs de valeur, risques et opportunités de l'objet).
- appliquer les différentes méthodes d'estimation et les directives nationales, resp. internationales relatives à l'estimation.
- conseiller le client en relation avec les possibilités d'économie d'énergie, d'efficacité, de rénovation, l'optimisation de l'utilisation et la rentabilité et coopérer dans les processus de développement.

## Exercice du métier

Vous développez vos activités professionnelles dans une activité à plein temps ou à temps partiel, au sein de petites, moyennes ou grandes entreprises.

Vous soutenez la conduite stratégique de l'entreprise et vous vous occupez des prestations de service en collaboration avec vos partenaires et votre réseau relationnel. Vous conseillez vos clients de façon compétente tout en vous orientant vers la recherche de solutions.

Sur la base de vos propres expériences professionnelles, vous adaptez régulièrement vos actions et procédés et vous maintenez et développez vos compétences et connaissances.

Vous êtes une personne intègre et vous vous démarquez par votre professionnalisme dans la réalisation des estimations. Vous disposez de toutes les compétences nécessaires pour l'exercice de vos activités professionnelles.

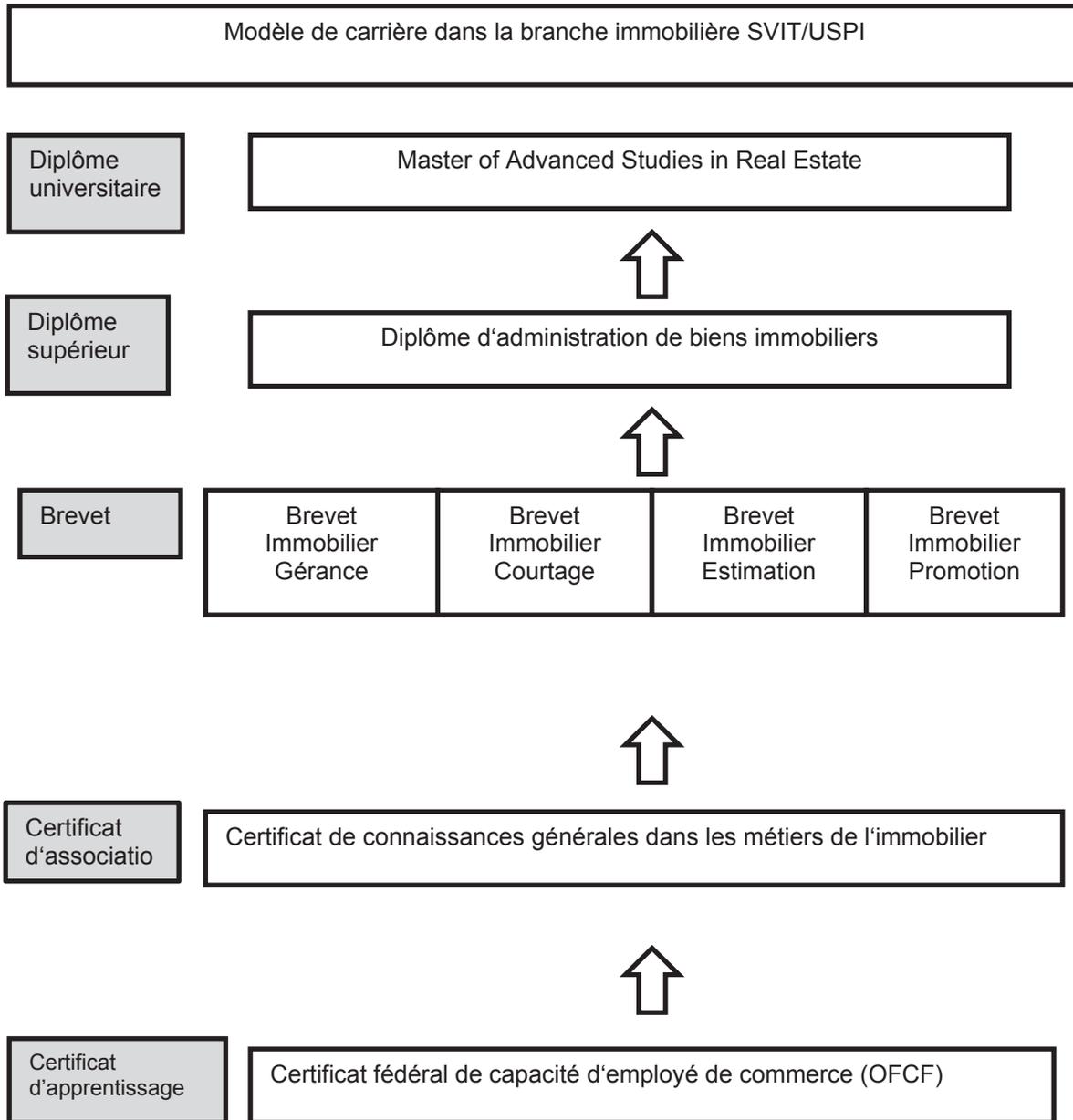
L'expérience professionnelle est une partie essentielle de la compétence professionnelle et est indispensable.

## Contribution du métier à la société, l'économie, la nature et la culture

Vous êtes une partie importante du processus de création de la valeur dans l'économie immobilière. Vous respectez les exigences éthiques relatives à l'indépendance, l'objectivité et l'intégrité et vous contribuez ainsi à la bonne réputation de l'ordre professionnel. Des estimations objectives conduisent à la transparence et au bon fonctionnement du marché immobilier.

Vos estimations tiennent également compte du concept du développement durable.

## Modèle de carrière dans la branche immobilière



## IV. Conditions d'admission

Sont admis à l'examen les candidats qui:

- a) sont titulaires d'un diplôme d'école secondaire niveau II (titulaires d'un certificat de capacité d'une formation professionnelle minimale de trois ans, d'une maturité [tous types], d'un diplôme de commerce reconnu par la Confédération) ou d'une formation équivalente, d'un diplôme d'une école supérieure, d'un brevet fédéral ou d'un diplôme fédéral ou d'un diplôme universitaire ou haute école supérieure. De plus, les candidats titulaires d'un diplôme mentionné ci-devant doivent disposer, au moment de l'examen, d'au moins trois ans de pratique professionnelle à plein temps dans un métier de l'immobilier après avoir obtenu le certificat de cette préformation (voir directives). Au moins deux ans de cette pratique professionnelle doivent avoir été effectués en Suisse.
- b) Les candidats ne pouvant justifier d'aucune de ces préformations, sont admis à l'examen si, au moment de l'examen, ils disposent de cinq ans de pratique professionnelle à plein temps dans un métier de l'immobilier (voir directives). Au moins deux ans de cette pratique professionnelle doivent avoir été effectués en Suisse.

### **Explications quant à la pratique professionnelle (ch. 3.31 du règlement d'examen)**

- a) Le nombre d'années de pratique exigé doit être atteint au moment de l'examen.
- b) Est compris sous pratique professionnelle à plein temps un taux de travail de 100%. Les taux de travail inférieurs sont calculés au pro rata, c'est-à-dire que la durée exigée se prolonge en fonction de ceux-ci.
- c) Les activités suivantes sont reconnues comme métiers de l'économie immobilière :
  - gérance, achat, vente d'immeubles
  - activités de courtage (intermédiaire dans les affaires immobilières et de financements immobiliers)
  - fonctions de fiduciaire dans l'accompagnement et la représentation du maître d'œuvre, lors de l'exécution de travaux ainsi que pour l'activité d'entreprise générale
  - fonctions d'expert dans le domaine immobilier, dans le domaine de l'estimation et du calcul de la valeur
  - activités dans le domaine du conseil immobilier
  - activités commerciales dans le domaine du Facility Management

La pratique professionnelle est reconnue par la commission d'examen. Celle-ci est libre de faire des contrôles y relatifs au hasard.

## V. Structure de l'examen

### Formes et contenus de l'examen

Epreuve	Mode d'interrogation (écrit/oral/pratique)	Durée (h)	Pondération
1 Droit	Écrit	2 h	1
2 Connaissances de la construction	Écrit	1.5 h	1
3 Economie politique et économie d'entreprise	Écrit	2 h	1
4 Estimation immobilière	Écrit	6 h	2
5 Estimation immobilière	Oral	0.75 h	2
Total		12.25 h	7

### Examens écrits

Les examens écrits servent à vérifier les compétences professionnelles au moyen de contenus venant de la pratique. La commission d'examen est en charge de la répartition de la durée des épreuves. Toutefois, seule une note est attribuée par épreuve d'examen (pas de notes partielles). Les examens sont orientés vers les objectifs d'examen décrits dans les présentes directives. Les énumérations sont exhaustives. D'autres thèmes, resp. objectifs ne sont pas examinés.

Les candidates et les candidats ayant réussi les épreuves d'examen de la branche 1 et/ou de la branche 2, soit au minimum la note 4 à chacune d'elle, lors d'un autre examen professionnel, ont le droit de requérir auprès de la commission d'examen une dispense pour l'une ou pour les deux épreuves. Les notes réussies lors du premier examen ne sont pas prises en compte dans l'évaluation du résultat d'examen.

### Examens oraux

Les examens oraux servent en premier lieu à vérifier les compétences sociales et méthodologiques puis, en deuxième lieu seulement, à examiner les compétences professionnelles. Cela est effectué au cours d'un entretien avec les experts. Les candidats sont confrontés à un cas pratique servant comme objet de base pour l'entretien professionnel qui s'en suit. L'évaluation est effectuée sur la base d'un barème imposé par la commission d'examen.

## **VI. Contenus d'examen**

L'examen comporte les contenus suivants :

(seront introduits à la fin)

# 1. Droit

## 1.1 CC

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

### ***Droit des personnes***

- d'expliquer les différences entre les personnes physiques et morales.
- d'exposer les conditions de la capacité et de l'incapacité à exercer les droits civils.
- d'évaluer, par le biais des critères sur la capacité, l'incapacité ou la capacité partielle à exercer les droits civils, si une personne est apte à conclure un contrat valable.
- d'expliquer les termes de la jouissance des droits civils, de la capacité de discernement et de la majorité, etc. d'une personne.

### ***Droit de famille***

- de démontrer les droits des couples concubins et des couples liés par un partenariat enregistré.
- d'exposer les dispositions légales du Code civil au sujet du mariage en général et en particulier en relation avec les affaires immobilières.

### ***Introduction aux droits réels***

- de démontrer et d'expliquer les bases et sources légales des droits réels.
- De décrire les termes que sont la chose, les droits réels et le droit des obligations ainsi que d'expliquer les principes des droits réels.

### ***Possession et propriété***

- d'expliquer, à l'aide d'un exemple, la différence entre la possession et la propriété.
- d'expliquer l'acquisition et la perte de la propriété.
- d'exposer les types de propriété et d'en énumérer leurs caractéristiques.
- d'expliquer l'objet et la délimitation de la propriété foncière.
- d'expliquer l'acquisition par acte juridique d'une propriété foncière.
- d'expliquer le terme, la signification et le but de la forme authentique.
- d'expliquer les restrictions légales de propriété les plus importantes (droit public, droit privé, droit foncier rural, droit de disposition, des restrictions d'acquisition pour les étrangers -> Lex Koller) ainsi que les restrictions d'acquisitions par acte juridique.

### ***Droits réels limités***

- de définir le contenu d'une servitude, d'expliquer l'objet du droit de servitude ainsi que la différence entre une servitude foncière et personnelle.
- d'expliquer la notion, l'établissement, l'étendue et l'extinction des servitudes foncières et personnelles.
- d'expliquer la notion du droit de superficie distinct et permanent.
- d'expliquer la notion et le but, ainsi que l'établissement d'une hypothèque légale.
- d'expliquer le principe de la case hypothécaire.

- de définir l'hypothèque et la cédula hypothécaire.
- d'énumérer les droits de gage légaux.

### ***Le Registre foncier***

- de décrire le but et la valeur du registre foncier.
- d'énumérer les éléments constitutifs du registre foncier.
- d'expliquer le droit formel et matériel relatif au registre foncier.
- de faire la différence entre la capacité d'inscription possible et l'incapacité d'inscription.
- d'expliquer les conditions préalables d'inscription.
- d'expliquer en détail un extrait du registre foncier.

## **1.2 CO**

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

### ***Introduction***

- de définir les termes tels que l'obligation, créance, dette, créancier et débiteur ainsi que d'expliquer les rapports entre eux.
- d'expliquer les termes tels que droit objectif, droit subjectif et du sujet de droit.

### ***Partie générale***

- de nommer le contrat, l'acte illicite et l'enrichissement illégitime comme formations d'obligations et d'en expliquer les effets et les extinctions.
- de décrire les quatre conditions préalables pour la formation d'un acte illicite selon l'art. 41 CO.
- de décrire le processus d'accord entre les partenaires contractuels selon les termes de la demande, de l'acceptation, de l'offre et de la contre-offre, ainsi que démontrer à l'aide d'un exemple simple si l'accord est valablement conclu.
- de démontrer les exigences de forme pour la conclusion d'un contrat ainsi que d'indiquer les limites légales du contenu de la convention.
- en cas de défaut d'exécution, de faire la différence entre l'absence d'exécution et l'exécution imparfaite.
- de décrire la procédure entreprise par le créancier lors d'une mise en demeure du débiteur et de l'appliquer à l'aide d'exemples simples.
- de démontrer quand une créance est prescrite et quelles en sont les conséquences.
- d'expliquer ce qu'on entend par responsabilité et de faire la différence entre la responsabilité civile contractuelle et la responsabilité civile extracontractuelle.
- de faire la différence entre la responsabilité fautive et la responsabilité causale.
- de décrire la responsabilité causale, en particulier la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage et de l'appliquer à l'aide d'exemples simples.

### ***Vente et donation***

- d'expliquer ce qu'on entend par contrat de vente et le contrat de donation.
- d'expliquer la formation valable du contrat de vente selon les conditions : du consentement, de l'exercice des droits civils, de la forme et du contenu admissible du contrat.
- de décrire les obligations principales et accessoires de l'acheteur et du vendeur.
- d'expliquer les quatre cas principaux d'une exécution fautive du contrat de vente tels que le retard de livraison, la livraison de marchandise défectueuse, le retard de paiement et la demeure.
- de décrire et de démontrer les démarches entreprises par l'acheteur pour ses prétentions dans le cas d'un défaut de la chose.
- de démontrer les conditions préalables pour la conclusion d'un contrat de donation et d'expliquer les conditions de formes nécessaires.

### ***Contrat de vente immobilière***

- d'expliquer les conditions de formes pour la conclusion d'un contrat de vente d'immeubles.
- d'expliquer les obligations de garantie.

### ***Contrat d'entreprise***

- d'expliquer, à l'aide de l'exemple d'un rapport de droit, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise.
- d'expliquer, à l'aide d'un exemple, les droits et obligations de l'entrepreneur et du maître.
- de décrire les obligations de l'entrepreneur et de démontrer les démarches à entreprendre en cas de défaut de l'ouvrage.
- de décrire les possibilités du maître en cas d'exécution défectueuse.
- De décrire les droits liés à la garantie pour défauts, en particulier le délai de réclamation et le délai de prescription selon la norme SIA 118.

### ***Contrat de mandat proprement dit***

- d'expliquer, à l'aide de l'exemple d'un rapport de droit, il s'agit d'un mandat.
- d'expliquer, à l'aide d'un exemple, les droits et obligations du mandataire et du mandant.
- de décrire les motifs de terminaison du rapport contractuels et leurs conséquences.

### ***Contrat de courtage***

- d'indiquer les deux catégories de courtage ainsi que leurs différences.
- de démontrer quand et dans quels cas la rémunération est due au courtier.

### 1.3 Sûretés d'exécution

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

- de pouvoir expliquer les sûretés d'exécution suivantes:
  - la peine conventionnelle
  - le dédit
  - la reprise de dette
  - les garanties (bancaires et d'assurance)
  - la caution

### 1.4 Code de procédure civil (CPC)

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

- d'expliquer l'objectif et la raison d'être du CPC
- d'expliquer, dans les grandes lignes, la structure et le champ d'application du CPC.
- d'expliquer, à l'aide d'exemples, les domaines d'application du CPC en matière immobilière.
- de décrire le déroulement des procédures suivantes, en référence à l'économie immobilière :
  - procédure de conciliation selon les art. 197-212 CPC
  - procédure ordinaire selon les art. 219-242 CPC
  - procédure simplifiée selon les art. 243-247 CPC
  - procédure sommaire selon les art. 248-270 CPC

### 1.5 Fiscalité

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

#### ***Le système fiscal en Suisse***

- de définir les notions les plus importantes du système fiscal suisse
- d'expliquer la structure du droit fiscal suisse
- d'attribuer aux souverainetés fiscales en Suisse les différents genres d'impôts.

#### ***TVA pour les propriétés foncières***

- d'indiquer les caractéristiques de la TVA.
- de nommer les prestations imposables, resp. non imposables les plus importantes dans le domaine de l'immobilier
- de définir la consommation personnelle et de nommer des exemples du domaine de l'immobilier
- partant d'exemples simples, de démontrer la signification de la déduction de l'impôt préalable.
- d'indiquer les conditions préalables pour l'option sur un immeuble
- partant d'un exemple simple, de démontrer s'il est rentable de soumettre un immeuble à une option.
- de décrire la consommation personnelle (correction de l'impôt préalable) et le dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable dans le cas de modifications d'utilisation
- de décrire la différence entre les deux types de décomptes.
- de décrire les périodes d'imposition et de décompte ainsi que le délai de prescription de la créance fiscale.
- de décrire les éléments les plus importants en termes d'exigences de la tenue des livres comptables.

## 2. Connaissances de la construction

### 2.1 Bases de la technique de construction

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

- d'énumérer les associations les plus importantes de la branche, d'indiquer leurs publications, règlements et normes et d'expliquer leur signification (SIA, CRB, bpa, CFC, CFE, CAN, AEAI, SUVA)
- d'expliquer la différence entre le code des frais de construction et le code des frais par élément.
- de réciter et d'expliquer les niveaux CFS (à un chiffre) e les niveaux e-CCC (1<sup>er</sup> niveau)
- de différencier divers types de plans et d'expliquer leurs contenus (lire le plan)
  - plans d'avant-projet
  - plans du permis de construire
  - plans d'exécution
- d'identifier sur un plan les divers matériaux (hachures), constructions, appareils et les zones d'ascension (SIA 400 Elaboration des dossiers de plans technique dans le domaine du bâtiment).
- d'expliquer les principaux symboles de la technique du bâtiment et d'interpréter un plan technique à l'aide de la Légende.
- de pouvoir restituer la définition des surfaces et volumes selon SIA 416.
- de prendre les mesures d'un appartement, en respectant l'échelle, de calculer les surfaces et d'attribuer les types de surfaces selon SIA 416.
- d'indiquer les types de construction les plus courants et leurs caractéristiques (p.ex. construction massive, construction en bois, etc.), d'expliquer les différences essentielles et d'indiquer leurs caractéristiques physiques de construction principale.
- de présenter la structure et les exigences pour les éléments du système porteur.
- d'expliquer la structure et la fonction des éléments de construction de l'enveloppe de l'immeuble :
  - fondations, socles, murs extérieurs en sous-sol
  - murs extérieurs de façades
  - portes extérieures, portails, fenêtres ainsi que protections contre les intempéries et la foudre
  - couvertures et finitions de toiture
- d'indiquer les installations techniques les plus importants et de décrire leur fonctionnement :
  - chauffage
  - électricité
  - ventilation / climatisation
  - sanitaire
- d'expliquer les exigences pour les éléments du second œuvre (du point de vue physique de bâtiment, esthétique, écologique, économique), soit concrètement :
  - constructions des sols et murs
  - revêtements des sols et murs
  - travaux de menuiserie et ferrures
  - portes intérieures
  - système de fermeture
  - revêtements des plafonds
  - cuisines
- d'expliquer les tâches principales en matière de physique de bâtiment pour la technique de construction.

- d'expliquer les processus physiques et chimiques conduisant à des changements ou à des dommages à la construction soit concrètement :
  - expliquer, à l'aide d'un exemple, les états de la matière
  - expliquer le passage de la chaleur (coefficient U)
  - énumérer les possibilités de la transmission et d'amortissement du son
  - expliquer le passage de l'humidité (diffusion de vapeur)
  - expliquer l'humidité (absolue, relative et maximale)
  - nommer les types de corrosion
  - expliquer le comportement statique des éléments de construction
  - nommer les différents ponts thermiques
- d'identifier, à l'aide de photos, les dommages (fissures, dégâts d'eau, usure, corrosion) et d'en décrire les origines possibles ainsi que d'être capable de mobiliser les corps de métiers spécialisés correspondants.
- de différencier les constructions standards de constructions durables (Minergie, Minergie-P, Minergie-Eco, MoPEC, CECB)
- d'expliquer le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)
- de nommer des secteurs susceptibles d'être subventionnés
- d'indiquer les principales possibilités d'économies d'énergie

## 2.2 Droit de l'environnement, de la planification et de la construction

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

- de décrire les buts et les fonctions principales de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et de l'ordonnance sur l'assainissement de sites pollués (OSites).
- de décrire les buts et les fonctions principales, l'ordre des compétences (collectivités territoriales compétences) et les principes de la loi sur l'aménagement du territoire
  - peut en particulier différencier les différents aménagements et décrire leurs contenus
- d'expliquer les principes du droit de la construction et de nommer ses principales sources légales aux niveaux fédéral, cantonal et communal.
- d'indiquer le contenu typique du règlement relatif aux constructions et aux zones d'expliquer les prescriptions de construction suivantes :
  - prescriptions d'utilisation de la réglementation de la densité d'occupation des sols
  - écarts, hauteurs, longueurs
  - énumérer les prescriptions relatives aux étages
- d'énumérer les mesures de construction pour lesquelles une autorisation de construire est obligatoire (art. 22 LAT) et d'évaluer la nécessité d'un permis de construire.
- de décrire la procédure de demande d'une autorisation de construire (déroulement et délais)
- de décrire de quelle façon des tiers peuvent participer à une procédure de demande d'autorisation de construire (opposition, envoi de la décision en vertu du droit de la construction).
- d'énumérer qui peut faire recours et avec quels moyens contre une autorisation de construire.

### 3. Economie politique et économie d'entreprise

#### 3.1 Economie politique

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

- de démontrer les sujets qui traitent de l'économie politique.
- de subdiviser la pyramide des besoins selon Maslow.
- à l'aide d'exemples concrets, d'expliquer les agissements du « homo oeconomicus » et de les examiner sous un angle critique.
- à l'aide de l'hexagone magique, de décrire les objectifs de la politique économique et expliquer les termes de l'harmonie, la neutralité et la concurrence des objectifs.
- de démontrer comment est définie la quantité demandée d'un bien et expliquer quels sont les facteurs formant la base de décision d'achat, resp. de vente.
- sur la base de facteurs donnés, d'expliquer les déplacements de la courbe de l'offre et la demande.
- à l'aide d'un exemple concret, de démontrer ce que sont les conséquences sur la quantité demandée en cas de changement de prix (élasticité du prix).
- partant d'exemples concrets, d'expliquer le concours entre l'offre et la demande sur la base du modèle de la concurrence totale.
- d'énumérer la multiplicité des formes de marché et y attribuer des exemples concrets de l'économie.
- de relater le fonctionnement de l'économie du marché.
- d'indiquer les trois questions essentielles qui se posent en cas de pénurie de biens pour chaque société.
- d'indiquer les trois fonctions essentielles du marché et des prix et les expliquer.
- du point de vue de la politique environnementale, d'expliquer les effets externes et la défaillance du marché.
- d'expliquer l'ordre économique de la Suisse sur la base de la constitution et des lois.

#### 3.2 Economie d'entreprise

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

##### ***Gestion financière, comptabilité financière, ratios et controlling, calcul d'investissement***

- d'appliquer correctement, conformément au code des obligations, les prescriptions de présentation des comptes concernant les questions simples portant sur l'immobilier et d'effectuer une évaluation.
- d'indiquer les prescriptions de présentation des comptes les plus importantes des réglementations nationales et internationales et de relater leurs différences par rapport aux prescriptions du CO.
- d'effectuer une différenciation correcte des prescriptions générales relatives au droit des actions et leur attribuer des faits concrets.
- d'énumérer les termes relatifs aux valeurs ainsi que leur signification.
- d'expliquer la signification et l'impact des estimations, resp. leurs modifications et de relater les conséquences que cela entraîne sur le succès de l'entreprise.
- d'expliquer les termes et le but de la comptabilité et d'énumérer les tâches de la comptabilité financière.
- d'appliquer, à l'aide de simples exemples, les bases de la double comptabilité (inventaire et bilan, comptes du bilan et écritures, succès d'entreprise et sa comptabilisation, organisation de la comptabilité, comptes de clôture, comptes du propriétaire, comptes de marchandise, comptes de l'exploitation industrielle, comptes du trafic des paiements, comptes de correction des valeurs, comptes de limitation, comptes des titres, comptes immobiliers, contributions aux assurances sociales, TVA, monnaies étrangères, réserves latentes, sociétés de personnes, SA et Sàrl, comptes du flux monétaire, préparation des chiffres et analyse du bilan).

- d'interpréter le bilan, le compte de pertes et profits et le rapport annuel d'une entreprise et déceler les risques éventuels.
- d'analyser le cash-flow sur la base d'un bilan et d'un compte P&P simples.
- d'identifier les bases de données nécessaires pour un calcul d'investissement.
- de relater le fonctionnement d'un compte d'investissement dynamique et de l'appliquer.

### 3.3 Financement immobilier

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

#### ***Droits de gage et crédits***

- d'expliquer la signification des droits de gage pour la banque et ses clients.
- de différencier les quatre types de biens fonciers et de les expliquer.
- de différencier les droits de gage contractuels et légaux et d'expliquer leur application et leur signification.
- de différencier les différents types de cédule hypothécaire.
- de mettre en évidence les impacts des hypothèques en capital, resp. maximales.
- de faire la différence entre les crédits de construction et les crédits hypothécaires.
- de relater la procédure de vente de droits de gage.

#### ***Processus de contrôle et d'autorisation de crédit***

- d'effectuer le calcul de financement et de solvabilité.
- de faire la différence entre le contrôle, la structuration, l'autorisation la surveillance de crédits et d'expliquer les différentes phases.
- d'indiquer les directives usuelles du ratio de financement des banques.
- de faire la différence entre la solvabilité et la faisabilité d'un crédit et d'indiquer des exemples concrets y relatifs.
- de nommer les documents nécessaires pour un contrôle de crédit.
- d'expliquer les différences d'évaluation de divers biens immobiliers.
- sur la base d'une expertise donnée, d'expliquer les termes de la valeur de rendement, la valeur réelle, la valeur du marché (vénale) et la valeur d'assurance.

### 3.4 Marchés immobiliers et commercialisation

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

#### ***Bases et termes***

- d'expliquer la signification du marketing immobilier.
- de mettre en évidence les particularités du marketing immobilier.
- d'expliquer, par ses propres mots et à l'aide d'exemples simples, les termes de qualité, rendement, segmentation.
- de comprendre les phases du marketing immobilier.
- de décrire les marchés immobiliers et leurs particularités.

## 4. Estimation immobilière

### 4.1 Termes et bases

L'expert en estimations immobilières est en mesure ...

#### **Généralités**

- d'expliquer le code de déontologie des associations professionnelles ainsi que les exigences d'éthique élevées posées à un expert en estimations immobilières

#### **Termes généraux**

- d'expliquer les termes de la valeur du marché (valeur vénale), valeur de continuité, valeur de liquidation, valeur d'amateur, valeur d'aliénation, valeur fiscale (valeur locative et valeur imposable) et les valeurs d'assurance (valeur à neuf, moins-value et valeur actuelle) et de mettre en évidence leurs différences.
- d'expliquer les termes de valeur / prix / coûts et de mettre en évidence leur interdépendances.

#### **Termes de calcul de la valeur**

- de comprendre et décrire les termes des méthodes d'évaluation tels que la valeur de comparaison, valeur de rendement, valeur réelle, valeur mixte, valeurs «Barwert», discounted cash-flow, l'évaluation hédonique (économétrique).

#### **Valeurs d'assurance et fiscales**

- d'analyser l'estimation officielle pour l'assurance des bâtiments et fins fiscales et de mettre en évidence les différences en comparaison avec les expertises.

#### **Standards d'estimation nationaux et internationaux (RICS / TEGOVA)**

- d'indiquer les termes utilisés sur les plans national et international, d'expliquer leurs différences et leurs impacts ainsi que les ramener à la terminologie en usage en Suisse.

#### **Standards nationaux et internationaux de présentation des comptes**

- de tenir compte dans l'estimation des standards nationaux et internationaux de présentation des comptes (Swiss GAAP FER et IAS / IFRS).

#### **Facteurs d'influence sur la valeur**

- d'analyser les baux à loyer quant à la durabilité des rendements locatifs (loyers du marché, baux à durée limitée) et aux adaptations possibles des loyers et de définir correctement les impacts sur l'évaluation.
- d'analyser et de rendre plausible les frais de gestion sur la base de la comptabilité de l'immeuble.
- d'expliquer ce qu'est une PPE ainsi que son contenu, sa création, ses conditions et son organisation.
- de mettre en évidence les conséquences d'une PPE sur une estimation.
- d'évaluer l'état d'un bâtiment et le processus de vieillissement de la construction.
- d'intégrer les indicateurs de développement durable dans l'évaluation
- d'évaluer les mentions, servitudes et charges foncières inscrites au registre foncier et de calculer correctement leur valeur.
- d'évaluer correctement les effets des prescriptions relatives à l'aménagement du territoire et au droit de la construction sur la valeur d'un bien foncier.
- de reconnaître la problématique de la contamination de terrain et de substance constructible, respectivement d'effectuer les démarches auprès des autorités y relatives afin de pouvoir informer correctement le mandant à ce sujet.
- de clarifier les éventuels risques naturels et d'en tenir compte dans l'évaluation.

- de calculer et fixer les loyers et prix du marché pour des projets de constructions (nouvelles et rénovations).
- d'expliquer la procédure de calcul des quotas-parts PPE.
- d'analyser et d'évaluer les contrats de droit de superficie et les rentes y relatives.
- de reconnaître d'autres accords de droit privé et d'estimer leur influence sur l'évaluation.
- d'analyser et d'évaluer les influences de la situation micro et macro.
- d'évaluer l'offre et la demande dans le secteur concerné du marché et d'en estimer les influences.
- de reconnaître les potentiels d'augmentation de valeur et les risques de perte de valeur et d'en tenir compte adéquatement dans l'estimation.
- d'estimer et de décrire les influences conjoncturelles sur le marché de l'immobilier.
- d'expliquer la situation des taux d'intérêt et d'en évaluer les influences sur le marché de l'immobilier.

## 4.2 Objets d'estimation

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

### **Biens fonciers non construits (y c. droit de superficie)**

- d'analyser les particularités de terrains à bâtir, zones industrielles, lieux de stockage et parcelles en droit de superficie et d'appliquer la méthode d'estimation adéquate.
- d'identifier les cas particuliers et d'appliquer les méthodes d'estimation adéquates.

### **Biens fonciers construits (y c. PPE et droit de superficie)**

- de décrire les particularités des objets à affectation diverse telle que habitations, commerces, bureaux, artisanat, industries, loisirs, de les évaluer en appliquant la méthode d'estimation adéquate.
- d'analyser les biens fonciers ruraux et d'identifier les exigences en lien avec leur estimation.
- d'analyser les objets complexes (hôtellerie, agriculture, constructions particulières et objets d'infrastructure) et de déterminer dans quels cas il convient de faire appel à des spécialistes.

## 4.3 Méthodes d'évaluation

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

### **Généralités**

- de donner un aperçu des diverses méthodes d'évaluation, notamment
  - faire des déclarations sur les différences et/ou les concordances
  - s'exprimer quant à la précision d'une estimation et de ses paramètres (analyse des erreurs)
  - expliquer le domaine d'application

### **Bases méthodiques**

- d'appliquer les calculs de base (élever à une puissance, calculer avec logarithmes), et maîtriser le calcul avec les variables.
- d'appliquer les bases mathématiques de la mathématique financière, notamment :
  - le calcul des intérêts, intérêts composés, rentes durables, valeurs à terme des rentes, la valeur «Barwert» d'une rente et le calcul des annuités.
  - le calcul d'indices
- d'effectuer des calculs cubiques selon SIA 116/416 et de mettre en évidence les différences
- d'expliquer l'application et l'importance pour l'estimation immobilière des définitions de surfaces selon SIA 416 et SIA D0165
- sur la base de documents existants, d'effectuer une analyse de surfaces
- sur la base d'indications sur les surfaces et d'un état locatif, d'effectuer une analyse correcte des loyers

### **Méthode de la valeur de comparaison**

- de décrire et appliquer les caractéristiques ainsi que le processus détaillé de la méthode de la valeur de comparaison, notamment :
  - la différence entre une comparaison directe et indirecte
  - l'estimation hédoniste (régression multiple linéaire)
  - les possibilités d'application

### **Méthode de la valeur réelle**

- de décrire et appliquer les caractéristiques ainsi que le processus détaillé de la méthode de la valeur réelle, notamment :
  - les méthodes pour évaluer la valeur du terrain (p.ex. en appliquant la méthode de comparaison, la théorie de la classe de situation, la méthode de la valeur résiduelle)
  - les coûts de construction (bâtiment, installations particulières, installations extérieures)
  - la moins-value pour cause de défauts ou dégâts de construction
  - les possibilités d'application

### **Méthode de la valeur de rendement**

- de décrire et appliquer les caractéristiques ainsi que le processus détaillé de la méthode de la valeur de rendement, notamment :
  - la capitalisation du rendement (rente durable)
  - la méthode de la valeur «Barwert»
  - la méthode Discounted-Cashflow (DCF)
  - les possibilités d'application

### **Méthode de la valeur mixte**

- de décrire et appliquer les caractéristiques ainsi que le processus détaillé de la méthode de la valeur mixte, notamment :
- les particularités de la formule mixte
  - les composantes principales et leurs facteurs d'influence (notamment valeur réelle, dévalorisation, valeur de rendement, coefficients de pondération)
  - les possibilités d'application

### ***Dévalorisation***

- d'appliquer les divers types et modèles de dévalorisation (dévalorisation type I et II, dévalorisation linéaire, dévalorisation selon Ross, dévalorisation selon Vogels, procédure de dévalorisation selon des formules de mathématique financière, dévalorisation par le biais du taux de capitalisation).
- d'appliquer les divers types de détermination de l'âge de biens construits (détermination de l'âge en fonction de certaines parties de construction, extrapolée selon des parties de construction ou différenciée selon des parties spécifiques de construction).

### ***Autres applications***

- de procéder à l'évaluation d'un portefeuille selon les indications du mandant
- de procéder à l'évaluation de projets sur la base de scénarios divers
- d'établir des estimations de scénarios comportant diverses alternatives d'agissement

## **4.4 Processus d'évaluation**

L'expert/e en estimations immobilières est en mesure ...

### ***Préparation***

- d'effectuer une analyse de mandat en fonction de l'objet à estimer et prendre les mesures y adéquates
- de structurer proprement le mandat d'estimation, sur la base de l'analyse, en objets et éléments de valeur
- de définir et évaluer les documents nécessaires pour l'estimation
- d'identifier les informations manquantes et de se les procurer dans les délais

### ***Exécution***

- de préparer et effectuer les visites d'objets de manière structurée et en collaboration avec le propriétaire ou la gérance

### ***Rapport***

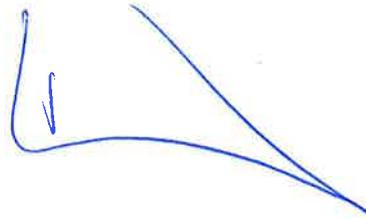
- d'établir un rapport compact, expressif et réaliste en fonction du mandat donné
- de rendre plausibles les résultats concernant les valeurs-clés ou autres procédures adéquates
- de déterminer et de commenter la rentabilité des immeubles selon les paramètres suivants :
  - rendement brut (valeur locative par année par rapport à la valeur du marché de l'immeuble)
  - rendement net (revenu net par année par rapport à la valeur du marché de l'immeuble)
  - rendement des fonds-propres (revenue net sous déduction des intérêts du capital étranger par rapport aux fonds-propres investis dans l'immeuble)
- d'identifier les possibilités de développement et d'amélioration et de les transmettre au donneur d'ordre de manière adéquate
- de conseiller le mandant, s'il le désire, sur des possibilités d'optimisation du rendement et des coûts
- d'identifier les mesures d'amélioration de la performance et de les pondérer
- de fournir un conseil détaillé à la clientèle

Les présentes directives entrent en vigueur au : **26. NOV. 2015**

**COMMISSION SUISSE DES EXAMENS DE L'ECONOMIE IMMOBILIÈRE**

Président SFPKIW

sig. Dieter Ruf

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.