



BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUIE



Avenue Eugène Plasky 179
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : info@expertdecuypere.be



www.expertdecuypere.be

LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

FICHE N°6

COMPRENDRE LA VALEUR DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Pourquoi deux estimations peuvent-elles être différentes ?

Les critères qui influencent réellement la valeur d'un bien

Pourquoi cette fiche ?

Lorsque l'on souhaite vendre, transmettre ou simplement connaître la valeur de son patrimoine, une même question revient systématiquement :

« Combien vaut réellement mon bien ? »

Internet regorge d'estimateurs automatiques et il est fréquent d'obtenir plusieurs estimations différentes pour un même logement.

En réalité, déterminer la valeur d'un bien immobilier ne consiste pas à comparer quelques annonces. Une expertise sérieuse repose sur une analyse approfondie de nombreux critères techniques, juridiques et économiques.

Une annonce n'est pas une vente

Il est important de distinguer plusieurs notions :

1. Le prix affiché

Il s'agit du montant demandé par le vendeur.
Ce prix reflète parfois le marché... mais pas toujours.

2. Le prix négocié

C'est le prix sur lequel vendeur et acquéreur trouvent un accord.
Il peut être inférieur, égal ou parfois supérieur au prix affiché.

3. La valeur vénale

Il s'agit de la valeur la plus probable à laquelle un bien pourrait être vendu dans des conditions normales de marché, entre un vendeur et un acquéreur correctement informé.
C'est cette valeur que recherche l'expert immobilier.

Quels sont les critères pris en compte ?

Chaque bien est unique.

Parmi les nombreux éléments analysés figurent notamment :

- La localisation ;
- L'environnement immédiat ;
- La superficie ;
- La qualité de la construction ;
- L'état général ;
- Les rénovations réalisées ;
- Les performances énergétiques (PEB) ;
- Les équipements techniques ;
- La luminosité ;
- Les extérieurs ;
- Les possibilités d'aménagement ;
- La situation urbanistique ;
- L'occupation éventuelle du bien.

Un seul de ces critères peut parfois influencer sensiblement la valeur finale.

Pourquoi deux biens identiques n'ont-ils pas la même valeur ?

Deux appartements situés dans un même immeuble peuvent présenter une différence de valeur importante.

Quelques exemples :

- Un étage plus élevé ;
- Une meilleure orientation ;
- Une terrasse plus grande ;
- Une rénovation récente ;
- Une vue dégagée ;
- Un meilleur certificat PEB ;
- Une cave ou un garage ;
- Une situation locative différente.

Chaque détail compte.

Les erreurs les plus fréquentes

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son bien, certaines erreurs reviennent régulièrement.

- ✗ Comparer uniquement avec les annonces publiées sur Internet.
- ✗ Se baser sur le prix obtenu par un voisin sans comparer les caractéristiques des deux biens.
- ✗ Surestimer la valeur des travaux réalisés.
- ✗ Confondre valeur sentimentale et valeur de marché.
- ✗ Fixer un prix sans tenir compte de la réalité du marché.

Une estimation trop élevée peut ralentir la vente et décourager de nombreux acquéreurs.

Une expertise ne consiste pas uniquement à donner un chiffre

Le rôle de l'expert est également d'expliquer comment cette valeur est déterminée.

Une expertise sérieuse s'appuie sur :

- L'analyse du bien ;
- Les références du marché ;
- Les caractéristiques techniques ;
- Le contexte économique ;
- L'expérience de terrain.

Chaque conclusion est motivée et argumentée.

Pourquoi faire appel à un expert immobilier ?

Une expertise immobilière permet d'obtenir une évaluation indépendante, argumentée et objective.

Elle peut être réalisée dans de nombreuses situations :

- ✓ mise en vente ;
- ✓ succession ;
- ✓ donation ;
- ✓ partage ;
- ✓ divorce ;
- ✓ sortie d'indivision ;
- ✓ garantie bancaire ;
- ✓ optimisation patrimoniale.

L'objectif est d'établir une valeur réaliste en tenant compte de l'ensemble des caractéristiques du bien.

L'expérience du terrain

« Il m'arrive régulièrement de rencontrer des propriétaires convaincus que leur bien vaut davantage parce qu'ils y ont consacré beaucoup de temps, d'énergie ou d'investissements. Cette perception est parfaitement compréhensible. Pourtant, le marché immobilier repose sur des critères objectifs. Une expertise indépendante permet précisément de faire la distinction entre la valeur affective d'un bien et sa valeur de marché, afin de prendre les bonnes décisions au bon moment. »

Brieuc Decuypère
Expert immobilier

Bon à savoir

Une expertise immobilière ne sert pas uniquement à vendre un bien.

Elle constitue également un outil précieux pour préparer une succession, une donation, un partage, une négociation ou tout simplement mieux connaître la valeur de son patrimoine.

Besoin d'un accompagnement ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des états des lieux d'entrée et de sortie, des expertises techniques, des états des lieux avant et après travaux ainsi que des expertises pré-acquéreur.