

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Vaud

La valeur ajoutée d'un courtier, d'un gérant et d'un expert en estimations immobilières

Pourquoi faut-il mandater un professionnel de l'immobilier pour gérer, vendre ou réaliser une expertise de son bien immobilier ?

Concernant la gérance d'un bien immobilier, le gérant est un interlocuteur privilégié, garant de bonnes relations entre bailleurs, locataires et copropriétaires. Il a le devoir de rappeler aux parties les droits et les obligations découlant notamment du droit du bail. Il veillera aussi à ce que les rapports de voisinage entre locataires se déroulent au mieux.

En outre, le gérant d'immeuble devra définir un prix de mise en location, dont la détermination dépendra d'une multitude de facteurs, tels que la rémunération des fonds propres, les exigences du droit du bail, les rendements des travaux entrepris et le marché locatif environnant. Il devra également veiller au respect des exigences de forme imposées en particulier par le droit du bail. Enfin, le gérant devra en particulier établir un décompte de frais accessoires, gérer les éventuels défauts de la chose louée ou encore la charge émotionnelle que peut générer un conflit entre bailleur et locataire, ce d'autant plus lorsqu'ils sont parents ou amis.

S'agissant de la vente d'un bien immobilier, la prise en compte des spécificités du bien, de même que la détermination d'un juste prix sont des éléments fondamentaux pour la réussite d'une vente

immobilière.

Seul un courtier, de par son expérience, sa formation, ses connaissances, sera à même de rendre attentif son client aux éléments importants qu'il devra prendre en compte, tant pour l'achat que pour la vente d'un bien. En outre, dans le cas d'une mise en vente, la fixation du juste prix est un élément capital. La plus-value du courtier minimise le risque pour le vendeur de voir son bien mal estimé, sous-évalué et vendu en dessous de sa réelle valeur ou, au contraire, surestimé et stagner sur le marché de la vente. Par ailleurs, il mettra en valeur le bien, par le biais d'actions de communication, dans le but d'optimiser la vente. Enfin, un courtier qui ne réaliserait pas la vente ne facturera pas de commission.

Les estimations en ligne ou les sites comparatifs s'appuient sur une méthode hédoniste basée sur le passé et uniquement dans la comparaison des valeurs. Cette méthode ne tient pas compte de tous les facteurs induits par de nombreuses spécificités qui composent tant le parc immobilier suisse que celui du canton de Vaud.

Quant à l'expertise immobilière, l'expert apportera, de par ses compétences et expériences

acquises par l'analyse et l'observation du marché, ainsi que par ses connaissances des données économiques importantes pour l'objet à estimer, une estimation précise, complète, objective et détaillée du bien immobilier et les possibilités de mise en valeur de l'immeuble. Il s'appuie sur les méthodes d'estimation reconnues et veille à ce que son activité débouche sur un résultat conforme au marché. Il donnera toutes les explications nécessaires relatives à sa démarche et aux données de base qu'il prend en compte.

A la différence des estimations en ligne, l'expert en estimations immobilières dispose de connaissances du marché local et se rend sur place pour inspecter le bien, ainsi que pour se rendre compte de ses caractéristiques, comme la vue, le bruit. Les estimations en ligne sont basées en particulier sur des algorithmes qui ne peuvent pas prendre en compte tous les éléments permettant d'obtenir une estimation aussi précise que possible.

Vous l'aurez compris, la vente, la gestion et l'expertise immobilière requièrent des connaissances, de l'expérience, un réseau et une organisation qui nécessitent les services d'un professionnel de l'immobilier.