

Evaluer les actifs immobiliers de vos clients

L'expert-comptable, lors d'une mission d'évaluation d'entreprise, peut être confronté à la nécessité de valoriser des actifs immobiliers détenus par une entreprise. Parce que leurs missions sont complémentaires, l'Ordre des Experts-Comptables s'est rapproché de la RICS France.

INTERVIEWS CROISÉES

Philippe Jouan, président de la RICS France, **Jacques Patron**, expert près la cour d'appel de Paris, évaluateur certifié par la RICS, et de **Pierre Prejean**, président du comité transmission / évaluation du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables.

Qu'est-ce que la RICS ?

Philippe Jouan : Créée en 1868 à Londres, la RICS est une institution internationale qui délivre une certification pour les professionnels de l'immobilier, de la construction et de l'urbanisme. En France, la RICS compte 980 membres à fin juillet 2012. Cette institution est là pour réglementer et promouvoir la profession et maintenir l'excellence dans le professionnalisme grâce à une obligation de formation de ses membres. La RICS tient également un rôle de conseil, d'analyse et d'assistance en toute impartialité.

Vis-à-vis des clients, c'est la garantie du respect d'un Code de déontologie strict qui comprend douze règles absolument incontournables. Toutes les règles de la RICS sont réunies dans le « Global Red Book » et sont conformes avec les standards internationaux de l'IVSC (International Valuation Standards Council) et ceux de la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » en France, signée par quatorze associations représentant les experts immobiliers.

Pourquoi ce rapprochement experts-comptables et experts immobiliers, membres de la RICS ?

Pierre Prejean : Parce que dans une mission d'évaluation, l'expert-comptable est souvent confronté à des problématiques immobilières qu'il ne peut résoudre seul et qu'il lui faut recourir à un professionnel partageant la même rigueur, la même exigence et la même éthique.

Or, la profession d'expert immobilier n'étant pas réglementée par une carte professionnelle ou une autorisation d'exercer, sauf pour ce qui concerne les experts judiciaires, le choix de l'expert immobilier et

la vérification de ses compétences doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le recours à un expert immobilier membre de la RICS permet aux experts-comptables d'être garantis de l'évaluation des actifs immobiliers.

Ce rapprochement vient donc naturellement compléter les moyens que l'Ordre met à la disposition des experts-comptables pour qu'ils puissent réaliser en toute sérénité des missions d'évaluation de qualité au bénéfice de leurs clients.

Rappelons que le Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables vient de publier un guide sur la mission d'évaluation, téléchargeable gratuitement sur Bibliordre.fr, et que le site internet www.entreprisevaluation.com vient d'être actualisé à cette occasion.

Quelles sont les garanties que propose un expert immobilier, membre de la RICS, à un expert-comptable qui ferait appel à ses services ?

Jacques Patron : On pourrait résumer les grandes tendances des sociétés modernes de deux manières :

- ▶ mondialisation des échanges et donc standardisation des processus d'analyses économiques sans pour autant "gommer" les spécificités nationales et propres à l'activité immobilière ;
- ▶ impératifs de déontologie et de bonnes pratiques d'indépendance dans une société qui se "judiciarise" de plus en plus.

Les experts immobiliers de la RICS et les sociétés qui s'y réfèrent sont soumis à des exigences de compétences, d'expériences variées et de conduites morales



Philippe Jouan



Jacques Patron



Pierre Prejean

– même de bonnes mœurs – « au sens anglo-saxon de fairness ». La RICS exerce des contrôles approfondis et périodiques sur ces sujets cardinaux, et elle veille régulièrement au respect de ces règles.

Notre appartenance à la RICS grâce à sa dimension mondiale et à son corpus de méthodes nous permet de connaître les tendances et exigences requises internationalement.

De même, les experts-comptables sont soumis à des exigences identiques et peuvent donc trouver à la RICS des experts immobiliers répondant à leurs besoins.

Par exemple, les valeurs d'entreprises dépendent souvent de la valeur des actifs immobiliers

qu'elles détiennent. Ainsi, avant de déterminer les valeurs par des méthodes dites classiques (ANR, ratios CA, comparaison, cours de bourse...), l'expert-comptable fait appel aux experts immobiliers pour définir les valeurs vénales des biens immobiliers détenus par les entreprises. En faisant appel à un expert RICS, l'expert-comptable peut ainsi bénéficier de l'alliance rare de la compétence et de l'indépendance des experts immobiliers.

Comment identifier et mettre en relation experts-comptables et experts immobiliers, membres de la RICS ?

Ph.J : La mise en relation

peut se faire par la consultation de l'annuaire des experts immobiliers RICS disponible dans la rubrique évaluation d'entreprise du site de l'Ordre.

P.P : Mais, la mise en relation n'est pas à sens unique. Les experts immobiliers RICS peuvent également solliciter des experts-comptables lorsque des problématiques d'évaluation de parts de sociétés immobilières se présentent. C'est pourquoi, un lien vers le site de l'Ordre et l'annuaire des experts-comptables a également été mis en place sur le site internet de la RICS : www.joinricsineurope.eu/fr. ■

Vos clients ne pourront plus se passer de vous !

Intégrez notre Mastère Spécialisé en Ingénierie Patrimoniale du Dirigeant.

Un MS à temps-partiel conçu par des professionnels pour des professionnels.

Rentrée Novembre/Décembre 2012.

Vous hésitez encore ?

Nous vous invitons à rencontrer nos experts sur le campus de la Joliette, au cœur de Marseille (programme également accessible en modules thématiques)

Pour plus d'informations, appelez :

Danielle Diakité – 04 91 82 79 11

danielle.diakite@euromed-management.com

formationcontinue.euromed-management.com



Get ready to love your future*

