

MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FRANCAISE
ADMINISTRATION GENERALE DE L'ENSEIGNEMENT
ENSEIGNEMENT DE PROMOTION SOCIALE

DOSSIER PEDAGOGIQUE

UNITE D'ENSEIGNEMENT

EXPERTISE IMMOBILIERE

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR DE TYPE COURT

DOMAINE : SCIENCES ECONOMIQUES ET DE GESTION

CODE : 71 58 02 U32 D2

CODE DU DOMAINE D'ENSEIGNEMENT : 702
DOCUMENT DE REFERENCE INTER-RESEAUX

**Approbation du Gouvernement de la Communauté française du 08 février 2019,
sur avis conforme du Conseil général**

EXPERTISE IMMOBILIERE

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR DE TYPE COURT

1. FINALITES DE L'UNITE D'ENSEIGNEMENT

1.1. Finalités générales

Dans le respect de l'article 7 du décret du 16 avril 1991 organisant l'enseignement de promotion sociale de la Communauté française, cette unité d'enseignement doit :

- ◆ concourir à l'épanouissement individuel en promouvant une meilleure insertion professionnelle, sociale, culturelle et scolaire ;
- ◆ répondre aux besoins et demandes en formation émanant des entreprises, des administrations, de l'enseignement et d'une manière générale des milieux socio-économiques et culturels.

1.2. Finalités particulières

L'unité d'enseignement vise à permettre à l'étudiant :

- ◆ de réaliser une expertise immobilière ;
- ◆ d'effectuer différentes évaluations selon les buts poursuivis ;
- ◆ de gérer un sinistre dans les limites des missions du géomètre-expert immobilier.

2. CAPACITES PREALABLES REQUISES

2.1. Capacités

En Métrés,

- ◆ rédiger le métré sur la base de mesures prises en respectant les codes de mesurage ;
- ◆ vérifier la conformité de ce métré par rapport aux plans ;

En Technologie de la construction et connaissance des matériaux,

- ◆ de caractériser un type de construction et d'en définir les éléments constitutifs ;
- ◆ d'identifier les matériaux qui composent le bâtiment ;
- ◆ d'identifier un type de voie de communication et d'en définir les éléments constitutifs.

En Notions de sciences de la terre,

- ◆ définir des concepts de base relatifs à la géologie, pédologie, agrologie et sylviculture ;
- ◆ déterminer l'incidence de ces concepts sur l'évaluation d'un bien ;

En Droit immobilier, documentation patrimoniale, aménagement du territoire

- ◆ dégager les principes généraux du droit immobilier et de justifier sa réponse ;
- ◆ décrire et de justifier le fonctionnement des systèmes immobiliers ;
- ◆ appliquer les principales dispositions et obligations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

2.2 Titres pouvant en tenir lieu

Attestations de réussite des unités d'enseignement suivantes :

- « Métrés » - code n° 323109U31D1
- « Technologie de la construction et connaissance des matériaux appliquées » - code n° 323112U31D1
- « Notions de sciences de la terre » - code n° 323110U31D1
- « Droit immobilier, documentation patrimoniale, aménagement du territoire » - code n° 713901U32D2.

3. ACQUIS D'APPRENTISSAGE

Pour atteindre le seuil de réussite, l'étudiant sera capable :

sur base de situations issues de la vie professionnelle du géomètre-expert immobilier, dans le respect des procédures et règlements,

- ◆ de réaliser au moins une expertise immobilière ;
- ◆ d'effectuer différentes évaluations selon les buts poursuivis ;
- ◆ de gérer un sinistre dans les limites des missions du géomètre-expert immobilier.

Pour la détermination du degré de maîtrise, il sera tenu compte des critères suivants :

- ◆ le niveau de cohérence : la capacité à établir une majorité de liens logiques pour former un ensemble organisé,
- ◆ le niveau de précision : la clarté, la concision, la rigueur au niveau de la terminologie, des concepts et des techniques/principes/modèles,
- ◆ le niveau d'intégration : la capacité à s'approprier des notions, concepts, techniques et démarches en les intégrant dans son analyse, son argumentation, sa pratique ou la recherche de solutions,
- ◆ le niveau d'autonomie : la capacité de faire preuve d'initiatives démontrant une réflexion personnelle basée sur une exploitation des ressources et des idées en interdépendance avec son environnement.

4. PROGRAMME

L'étudiant sera capable,

Sur base de situations issues de la vie professionnelle du géomètre-expert immobilier, dans le respect des procédures et règlements,

4.1. Techniques d'expertise

- ◆ de préciser les missions du géomètre-expert immobilier dans les expertises immobilières ;
- ◆ de classer les différentes expertises immobilières ;
- ◆ d'expliciter les différents types de procédures en expertise immobilière (expertise amiable, missions judiciaires, procédure de médiation, de conciliation, d'arbitrage, ...) ;
- ◆ de s'approprier les principes des avis techniques en matière immobilière (mitoyenneté, troubles de voisinage, remembrement, bornage, ...) ;
- ◆ de s'approprier la terminologie en matière d'évaluation (valeurs, vente publique, ...) ;

- ◆ de s'approprier les principes d'économie foncière et des évaluations immobilières ;
- ◆ d'expliciter les méthodes générales d'évaluation (d'après le revenu, par le coût de construction, par les points de comparaison du marché immobilier, ...) ;
- ◆ d'appréhender les considérations particulières d'évaluation de certains biens (terrain à bâtir, terres de cultures, récoltes, prairies, vergers, bois et forêts, parcs, jardins, étangs, exploitations agricoles, ...) ;
- ◆ de s'approprier les méthodes d'évaluation des appartements, des complexes industriels et commerciaux, de biens spéciaux (châteaux, maisons de maître, ...) ;
- ◆ d'exploiter les principes d'indemnisation de biens soumis à expropriation pour cause d'utilité publique (valeur vénale, frais de remploi, indemnités diverses) ;
- ◆ de s'approprier la législation en matière d'expertise à but fiscal (droit d'enregistrement, droit de succession, T.V.A., ...) ;

4.2. Laboratoire : évaluation immobilière

- ◆ d'effectuer des états des lieux en matière de baux, avant et après travaux, avant et après tout acte relatif au mesurage, au bornage, à la mitoyenneté ;
- ◆ de déterminer l'impact financier des remèdes à apporter aux pathologies courantes ;
- ◆ de fixer l'indemnisation en matière de sorties locatives (dégâts locatifs, ...) ;
- ◆ d'appliquer la législation en matière de réception de travaux (Loi Breyne) ;
- ◆ de réaliser une expertise en vue de l'établissement d'un prêt hypothécaire ;
- ◆ d'estimer les valeurs d'un bien en fonction de la situation fiscale des personnes privées ou morales concernées en utilisant différentes méthodes ;

4.3. Assurances

- ◆ d'expliciter les notions de base relatives aux contrats d'assurances terrestres et à la responsabilité civile ;
- ◆ d'établir la liste des garanties et des obligations ressortant des contrats d'assurance en cause ;
- ◆ de réaliser et justifier l'établissement de l'état de perte ;
- ◆ de gérer des sinistres dans les limites de ses missions :
 - tenue des documents (état de perte, procès verbaux, déclarations, ...),
 - évaluation des compensations matérielles et morales et leur justification au vu des éléments juridiques et techniques tels que responsabilités, vétusté, ... ;

5. CHARGE(S) DE COURS

Un enseignant ou un expert.

L'expert devra justifier de compétences particulières issues d'une expérience professionnelle actualisée dans le domaine en relation avec le programme du présent dossier pédagogique.

6. CONSTITUTION DES GROUPES OU REGROUPEMENT

Il est recommandé pour le cours « Laboratoire : évaluation immobilière » de ne pas dépasser le nombre de trois étudiants par poste de travail pour mesurer, dessiner et décrire.

7. HORAIRE MINIMUM DE L'UNITE D'ENSEIGNEMENT

7.1. Dénomination des cours	<u>Classement</u>	<u>Code U</u>	<u>Nombre de périodes</u>
Techniques d'expertise	CT	B	114
Laboratoire : évaluation immobilière	CT	S	30
Assurances	CT	B	16
7.2. Part d'autonomie		P	40
Total des périodes			200