



IMPACT DE L'AMIANTE SUR LA VALEUR VENALE IMMOBILIERE

1/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



IMPACT DE L'AMIANTE SUR LA VALEUR VENALE IMMOBILIERE

L'amiante est un enjeu majeur de Santé Publique.

La Suisse s'est ainsi récemment dotée des outils réglementaires et/ou législatifs, pour identifier l'étendue de cette menace, dans l'environnement bâti et en limiter l'impact.

2/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



BREF RAPPEL DES FORMES DE L'AMIANTE DANS L'ENVIRONNEMENT BATI

3/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



BREF RAPPEL DES FORMES DE L'AMIANTE DANS L'ENVIRONNEMENT BATI

Les fibres d'amiante sont minérales et possèdent d'exceptionnelles qualités de résistance aux agressions chimiques et mécaniques.

L'amiante a ainsi été largement utilisé, notamment dans l'environnement bâti, des années quarante aux années septante.

4/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



Comme nos confrères diagnostiqueurs vous l'auront expliqué, on le trouve notamment sous forme :

- d'amiante-ciment dans les plaques ondulées, les gaines de ventilation, les canalisations ;
- en feuilles ou en plaque dans les faux-plafonds, les joints ;
- en vrac dans les bourrages ou les flocages ;
- incorporé à des matières plastiques dans les peintures, les colles ;
- sous forme tressée dans les isolations thermiques ;
- dans les mortiers-colles
- ou encore dans les garnitures de freins d'ascenseurs etc.



5/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



Flocage d'amiante, en sous face de dalle de parking



Tuyaux en fibrociment (fibre d'amiante)

6/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE

7/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE

Comme n'auront sans doute pas manqué de l'évoquer les cabinets de diagnostic amiante, intervenant au cours de la présente formation « Gestion de l'amiante dans les bâtiments » organisée par le SANU, il était temps que la Suisse découvre l'impact de l'amiante, sur l'environnement, sur la santé et sur le droit (parfaite connaissance de la « chose vendue », vice caché, vice du consentement).

Mais il est également temps que les particuliers, comme les professionnels de l'immobilier et leurs conseils (notaires, régies, courtiers, experts) prennent en compte le véritable impact économique de la présence d'amiante, dans le bâtiment ; Qu'il s'agisse :

- d'intégrer le coût réel lié au désamiantage et à la durée des travaux (trouble de jouissance ou perte d'exploitation) ;
- d'éclairer son impact sur la valeur vénale immobilière, lorsque l'amiante est identifié, mais que sa dépose n'est pas prochainement programmée.
- ou d'éclairer son impact sur le retour sur investissement d'une opération immobilière patrimoniale.

8/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

On considère, dans les pays, disposant d'outils d'évaluation, que l'amiante a tué, au cours des 50 dernières années (suivant les pays et leur usage de ce matériau), cinq à dix fois plus que les accidents de la route !

L'amiante est ainsi aujourd'hui – avant tout – un gigantesque enjeu de santé publique. Or, s'en débarrasser est difficile et coûteux.

Le procédé le plus fiable et le plus efficace est, en effet, sa *vitrification*. Cette technique nécessitant de très hautes températures suppose l'usage de torches plasma. Et ce procédé, hautement sensible et énergivore, est ainsi extrêmement coûteux.

Les procédures de confinement, de traitement, de dépose et de transport qui précèdent la vitrification sont également extrêmement coûteuses. Et négliger cet aspect financier est une grave erreur, pour les investisseurs, leurs financiers, leurs assureurs et leurs conseils.

9/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

Comme nous le verrons, l'incidence du facteur amiante, dans une acquisition est ainsi parfois considérable. Et le contentieux, lié à l'ignorance de cet enjeu est lourd.

La présence avérée d'amiante dans le bâti peut ainsi être considéré comme un facteur économique de première importance, venant diminuer la valeur du bien, à hauteur du montant nécessaire pour une dépollution complète des éléments amiantés.

Le type d'amiante, sa dangerosité pour les occupants du bâti comme l'urgence à dépolluer sont des éléments qui sont important pour l'acquéreur d'un bien. Il pourra, en effet, sur la base des éléments contenus dans le diagnostic amiante, prendre les dispositions concrètes et planifier les travaux nécessaires à la remise en état.

Le type d'amiante et sa dangerosité ont, en revanche, peu d'impact économique. En effet, dans tous les cas, les matériaux contenant de l'amiante devront à terme être assainis, même si cette dépollution peut être repoussée de plusieurs années. Elle sera d'ailleurs nécessaire en cas de travaux sur le bâti concerné.

10/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

En théorie on peut finalement considérer l'impact de l'amiante, sur la valeur d'un ouvrage, comme suit :

Valeur ouvrage = Valeur vénale d'un bâtiment sain équivalent + coûts annexes, moins coûts de dépollution et travaux de mise aux normes, reprise des désordres et ou malfaçons

Les travaux de dépollution des matériaux contenant de l'amiante constituent des dépenses imminentes et obligatoires qui entraînent une dévalorisation du bien, quelle que soit la méthode d'évaluation utilisée.

En effet, si l'on voit la valeur d'un bien en fonction du profit que celui-ci rapportera, force est de constater que ledit profit sera directement impacté dans l'année de dépollution des matériaux contenant de l'amiante et réduit donc la valeur du bien.

L'application des méthodes de la valeur de rendement classique ou celle plus sophistiquée des DCS (*discounted cash flow*) n'entraînent pas de différence sur ce point.

11/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR

12/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR

Notre expérience de plusieurs centaines d'intervention réalisées ces dernières années, en Suisse (mais également en France) montre qu'environ 90% des immeubles construits avant 1991 contiennent de l'amiante :

- ❑ 2010 : Avis avant acquisition d'un bâtiment en Suisse romande. Valeur intrinsèque de CHF 45'000'000.--. Découverte d'amiante dans différents installations électriques et faux plafonds. Coût de la dépollution : CHF 1'800'000.--. Impact sur la valeur intrinsèque du bien : CHF 1'800'000.— ou dépréciation de 4%.
- ❑ 2010 : Achat d'un appartement en Suisse romande : Valeur intrinsèque de CHF 400'000.--. Découverte d'amiante dans les colles de carrelage de 2 salles de bains et cuisine. Coût de la dépollution : CHF 32'000.--. Impact sur la valeur du bien : CHF 32'000.—ou dépréciation de 8%.
- ❑ Etc.

Même si notre propos est aujourd'hui centré sur la Suisse, je ne peux résister à vous raconter la mésaventure, d'une jeune femme notaire à Lyon, qui – peu après la reprise, de l'étude notariale paternelle – a dû engager (pour des bureaux de 300 m² environ, à Lyon Part-Dieu), plus de CHF 350 000, pour leur dépollution.

13/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR / SUITE

Inutile de vous dire que cette découverte a fait basculer son projet de reprise au cauchemar et que 8 ans après, cette mésaventure, elle commence seulement à pouvoir retirer un salaire de son métier !

En France – depuis nonante sept – le diagnostic amiante est obligatoire, lors de toute vente immobilière, pour permettre à l'acheteur de s'engager en toute connaissance de cause...

Cependant, les ventes d'actions de société détenant des actifs immobiliers passent encore au travers des mailles du filet ; c'est ce qui a permis à cette pauvre jeune femme notaire de découvrir, à ses dépens, la nécessaire parfaite information de l'acquéreur, sur l'état technique du bâtiment qu'il achète, en particulier, s'agissant de l'amiante.

Enfin, il convient de savoir que les interventions de diagnostic sont d'un coût dérisoire, en regard des enjeux liés à une méconnaissance du statut d'un immeuble, en regard du fléau que représente l'amiante.

14/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



LA NOTION D'AVIS AVANT ACQUISITION

15/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



LA NOTION D'AVIS AVANT ACQUISITION

L'expertise *avis avant acquisition* vise à éclairer et sécuriser les décisions d'achat d'immeubles. Cela concerne aussi bien les investisseurs professionnels, lors de l'acquisition d'immeubles de logements, commerciaux ou de sites industriels que les particuliers, pour l'acquisition de leur logement.

L'avis technique permet notamment de vérifier si le bien en vue est exempt de servitudes et/ou désordres (fissures, humidité, etc.), malfaçons (erreur de conception et/ou réalisation de l'ouvrage) ou sinistres (fissures, dégât des eaux par exemple). Les fondations, la structure, la couverture, les huisseries, l'électricité, le chauffage, sont bien sûr inspectés, ainsi que les parties susceptibles de contenir de manière visible et accessible (ou non) de l'amiante, sous ses différentes formes.

Ce dernier point est en effet particulièrement sensible, tant pour les raisons de santé publique, que l'on sait, que pour son impact économique, sur l'achat envisagé.

L'avis économique permet en outre de s'assurer que le prix de vente correspond bien à la véritable valeur de marché, du bien, et prend en compte les éléments techniques dégagés dans l'avis technique.

L'avis technico-économique peut aussi porter sur la faisabilité de travaux d'aménagement et/ou mise aux normes envisagés et sur leur chiffrage estimatif.

16/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES

17/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES

Comme l'ont si bien montré Messieurs Wolfgang Naegeli & Heinz Wenger, dans l'ouvrage de référence qu'ils ont donné à la Suisse : « L'estimation immobilière » (Editions du Tricorne), la valeur vénale immobilière est la valeur supposée d'un bien, sur le marché de la vente, dans des conditions *normales* de présentation et de durée.

C'est cette valeur (et non la valeur intrinsèque) qui garantit l'équité d'un partage, dans une succession ou un divorce, la valeur d'une hypothèque, ou la juste information d'un vendeur ou d'un candidat acquéreur, avant une transaction (portant sur un actif immobilier ou sur une entité juridique qui détient de tels actifs) ou encore la nécessaire information des actionnaires de sociétés immobilières.

Les Anglophones et les normes comptables internationales appellent également cette valeur *fair value*.

L'expert en valeur vénale doit ainsi se mettre en situation de prévoir ce que serait le prix de cession, sur lequel pourraient valablement se mettre d'accord un vendeur et un acheteur, dans les conditions normales d'un marché ouvert.

Seule limite de l'exercice : Si au terme d'une expertise exigeante, rigoureuse et motivée, un expert définit une valeur, alors que l'actif considéré se vend finalement, peu après, à un prix bien différent, on dira que c'est l'expert qui s'est trompé... alors que plus vraisemblablement ce sera l'acheteur, le vendeur, ou même les deux !

18/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Quoi qu'il en soit l'expert ne doit pas se contenter de prendre en compte des éléments de référence strictement économiques, il se doit également d'identifier les éléments techniques, relatifs à l'état du bien et à la présence (ou non) d'amiante. Et d'intégrer leur impact financier, sur la valeur vénale proposée.

Dans de nombreux cas, cette double compétence technique et économique n'existe pas au sein d'un même cabinet d'expertise (surtout s'agissant de l'amiante).

Dans ce cas, l'expert en valeur vénale, pas plus que le notaire ou le courtier ne doit faire l'économie d'un conseil extérieur d'un expert en bâtiment, d'un architecte, d'un diagnostiquer amiante ou même d'un économiste de la construction.

Pour plus de commodité, Lamy SA Expertise réunit toutes ces compétences, au sein d'équipes pluridisciplinaires, pour une plus grande réactivité et une meilleure maîtrise des coûts d'expertise.

Mais l'expertise n'est pas qu'une affaire de compétences. C'est aussi – et peut-être surtout – une affaire de neutralité et d'indépendance.

Quand tant d'intérêts sont en jeu, notamment ceux du vendeur, de l'acquéreur, des courtiers, des régisseurs, des conseils et entreprises intervenant dans la dépollution, l'indépendance d'un expert neutre, extérieur à la transaction, devient indispensable. L'expert ne peut, en effet, pas être « juge et partie »

19/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

La Suisse est le pays de la neutralité. Et, depuis quelques années, on assiste à une découverte, de la part des grands donneurs d'ordres, en matière d'expertise (banques, fonds de pensions, tribunaux, notaires, entreprises cotées etc.) à une redécouverte de ce principe de neutralité, appliqué à l'expertise.

Naguère, en effet, l'expert pouvait exercer deux métiers : celui d'architecte, de régisseur ou notaire et celui d'expert.

Or, depuis peu – à l'instar de ses voisins européens – la Suisse découvre que la meilleure garantie d'indépendance et de neutralité, pour un expert, réside dans le fait qu'il n'exerce qu'un seul métier, celui d'expert. Et n'a aucun rapport professionnel, commercial ou capitalistique, avec les métiers, du courtage immobilier, de la construction ou de la finance.

Cette tendance s'accélère également, du fait d'une autre nouvelle exigence internationale, celle de la standardisation des procédures et du formalisme de l'expertise, imposée, par exemple par les sociétés cotées et fonds de pensions étrangers, et entreprises internationales (normes IFRS, par exemple).

20/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

S'il est indéniable que nombre d'experts suisses appliquent, depuis toujours, une grande déontologie et des méthodes d'évaluation éprouvées.

Il n'en demeure, cependant, pas moins que le rendu de leur rapport diffère d'un canton à l'autre et même parfois d'un expert à l'autre.

Il n'est, dès lors, pas commode, pour une entreprise internationale de disposer d'un reporting homogène, pour ses actionnaires étrangers.

En matière d'évaluation de la valeur d'actifs immobiliers – dans le contexte sulfureux de potentielle présence d'amiante – vendeurs et acquéreurs doivent donc, plus que jamais, s'entourer d'experts dont la neutralité et l'indépendance sont véritablement garanties.

De même manière, les acteurs de la transaction (courtiers et notaires) doivent veiller à ne pas mettre en défaut leur devoir de conseil. Et se réfugier, autant que faire se pourra, derrière des experts *fiables*, présentant toutes les garanties de compétence, de neutralité et d'indépendance.

21/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



NOTRE SOCIÉTÉ

Lamy Survey & Appraisal[®], SA de droit suisse
www.lamy-sa.ch

22/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



NOTRE SOCIÉTÉ

Lamy Survey & Appraisal® SA est une société spécialisée dans le domaine de l'expertise technique, économique ou financière en matière immobilière, industrielle et foncière.

Nos experts sont des ingénieurs, architectes, géomètres, économistes, financiers, juristes, fiscalistes, économistes et autres *sachants*.

Au nombre de nos intervention, en matière environnementale, nous répondons aujourd'hui à un enjeu de santé publique majeur : la problématique Amiante.

Nos experts amiante sont tous dûment agréés et possèdent les certifications européennes de type AFAQ-ASCERT qui leur permettent d'intervenir sur toute la chaîne amiante.

Lamy Survey & Appraisal SA est indépendant de tout lobby immobilier, BTP ou financier.

La société, s'appuie sur le savoir-faire du cabinet d'expertise européen Lamy Expertise SA, actif depuis 29 ans et contributeur important au développement des normes européennes relatives à l'amiante.

Lamy Survey & Appraisal SA possède fort un ancrage suisse, avec des bureaux à Carouge (siège), Lausanne et Crans-Montana, permettant une exécution efficace de missions dans toute la Suisse romande.

23/27

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



NOS RÉFÉRENCES

24/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



NOS RÉFÉRENCES

Nos clients se comptent parmi les acteurs les plus importants de l'immobilier romand, tels que:

- propriétaires institutionnels,
- fonds de pension,
- fonds immobiliers,
- régies,
- entreprises générales,
- bureaux d'architectes ou bureaux d'ingénieurs.

25/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



VOS CONTACTS

AU SEIN DE LAMY SA EXPERTISE

26/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



VOS CONTACTS

Djamila Marouf, assistante de direction
(+4122 342 67 12 ; d.marouf@lamy-sa.ch)

Blaise Gafsou, responsable du développement
(+4121 324 03 11 ; b.gafsou@lamy-sa.ch)

Romain Jacob, responsable technique
(+4122 342 67 12 ; r.jacob@lamy-sa.ch)

Informations et documents : www.lamy-sa.ch

27/27

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail : geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail : lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail : valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



IMPACT DE L'AMIANTE SUR LA VALEUR VENALE IMMOBILIERE

1/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



IMPACT DE L'AMIANTE SUR LA VALEUR VENALE IMMOBILIERE

L'amiante est un enjeu majeur de Santé Publique.

La Suisse s'est ainsi récemment dotée des outils réglementaires et/ou législatifs, pour identifier l'étendue de cette menace, dans l'environnement bâti et en limiter l'impact.

2/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE

3/22

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE

Il était temps que la Suisse découvre l'impact de l'amiante, sur l'environnement, sur la santé et sur le droit (parfaite connaissance de la « chose vendue », vice caché, vice du consentement).

Mais il est également temps que les particuliers, comme les professionnels de l'immobilier et leurs conseils (notaires, régies, courtiers, experts) prennent en compte le véritable impact économique de la présence d'amiante, dans le bâtiment ; Qu'il s'agisse :

- d'intégrer le coût réel lié au désamiantage et à la durée des travaux (trouble de jouissance ou perte d'exploitation) ;
- d'éclairer son impact sur la valeur vénale immobilière, lorsque l'amiante est identifié, mais que sa dépose n'est pas prochainement programmée.
- ou d'éclairer son impact sur le retour sur investissement d'une opération immobilière patrimoniale.

4/22

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

L'amiante tue, au (suivant les pays) cinq à dix fois plus que les accidents de la route !

L'amiante est ainsi aujourd'hui – avant tout – un gigantesque enjeu de santé publique. Or, s'en débarrasser est difficile et coûteux.

Le procédé le plus fiable et le plus efficace est, en effet, sa *vitrification*. Cette technique nécessitant de très hautes températures suppose l'usage de torches plasma. Et ce procédé, hautement sensible et énergivore, est ainsi extrêmement coûteux.

Les procédures de confinement, de traitement, de dépose et de transport qui précèdent la vitrification sont également très coûteuses.

Et négliger cet aspect financier est une grave erreur, pour les investisseurs, leurs financiers, leurs assureurs et leurs conseils.

5/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

L'incidence du facteur amiante, dans une acquisition est parfois considérable. Et le contentieux, lié à l'ignorance de cet enjeu est lourd.

La présence d'amiante dans le bâti peut ainsi être considéré comme un facteur économique de première importance, venant diminuer la valeur du bien, à hauteur du montant nécessaire pour une dépollution complète des éléments amiantés.

Le type d'amiante et sa dangerosité ont peu d'impact économique.

En effet, dans tous les cas, les matériaux contenant de l'amiante devront à terme être retirés, même si cette dépollution peut être repoussée de plusieurs années.

Elle sera d'ailleurs nécessaire en cas de travaux sur le bâti concerné.

6/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



IMPACT ÉCONOMIQUE, DE L'AMIANTE / SUITE

On peut considérer l'impact de l'amiante, sur la valeur d'un ouvrage, comme suit :

Valeur ouvrage = Valeur vénale d'un bâtiment sain équivalent + coûts annexes, moins coûts de dépollution et travaux de mise aux normes, reprise des désordres et ou malfaçons

Les travaux de dépollution des matériaux contenant de l'amiante constituent des dépenses imminentes et obligatoires qui entraînent une dévalorisation du bien, quelle que soit la méthode d'évaluation utilisée.

En effet, si l'on voit la valeur d'un bien en fonction du profit que celui-ci rapportera, force est de constater que ledit profit sera directement impacté dans l'année de dépollution des matériaux contenant de l'amiante et réduit donc la valeur du bien.

L'application des méthodes de la valeur de rendement classique ou celle plus sophistiquée des DCS (*discounted cash flow*) n'entraînent pas de différence sur ce point.

7/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR

8/22

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR

90% des immeubles construits avant 1991 contiennent de l'amiante :

- ❑ 2010 : Avis avant acquisition d'un bâtiment en Suisse romande. Valeur intrinsèque de CHF 45'000'000.--. Découverte d'amiante dans différents installations électriques et faux plafonds. Coût de la dépollution : CHF 1'800'000.--. Impact sur la valeur intrinsèque du bien : CHF 1'800'000.—ou dépréciation de 4%.
- ❑ 2010 : Achat d'un appartement en Suisse romande : Valeur intrinsèque de CHF 400'000.--. Découverte d'amiante dans les colles de carrelage de 2 salles de bains et cuisine. Coût de la dépollution : CHF 32'000.--. Impact sur la valeur du bien : CHF 32'000.—ou dépréciation de 8%.
- ❑ Exemple Etude notariale B. à Lyon (France).

9/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



QUELQUES EXEMPLES RÉELS ET PRIX À SAVOIR / SUITE

En France – depuis nonante sept – le diagnostic amiante est obligatoire, lors de toute vente immobilière, pour permettre à l'acheteur de s'engager en toute connaissance de cause...

Ce diagnostic pas de caractère obligatoire, en Suisse. Mais les acquéreurs seraient fondés à s'en soucier davantage, compte tenu des enjeux.

Il convient de savoir que les interventions de diagnostic sont d'un coût dérisoire, en regard des enjeux liés à une méconnaissance du statut d'un immeuble, en regard du fléau que représente l'amiante.

10/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



LA NOTION D'AVIS AVANT ACQUISITION

11/22

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



LA NOTION D'AVIS AVANT ACQUISITION

L'expertise *avis avant acquisition* vise à éclairer et sécuriser les décisions d'achat d'immeubles.

Cela concerne aussi bien les investisseurs professionnels que les particuliers.

L'avis technique permet de vérifier si le bien en vue est exempt de servitudes et/ou désordres (fissures, humidité, etc.), malfaçons (erreur de conception et/ou réalisation de l'ouvrage) ou sinistres (fissures, dégât des eaux par exemple).

Les fondations, la structure, la couverture, les huisseries, l'électricité, le chauffage, sont bien sûr inspectés, ainsi que les parties susceptible de contenir de manière visible et accessible (ou non) de l'amiante, sous ses différentes formes.

Ce dernier point est sensible, pour les raisons de Santé Publique et pour son impact économique, sur l'achat envisagé.

L'avis peut aussi porter sur la faisabilité de travaux d'aménagement et/ou mise aux normes envisagés et sur leur chiffrage estimatif.

12/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES

13/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES

« L'estimation immobilière » (Editions du Tricorne) de Wolfgang Naegeli & Heinz Wenger, définit la valeur vénale immobilière, comme la valeur supposée d'un bien, sur le marché de la vente, dans des conditions *normales* de présentation et de durée.

C'est cette valeur (*fair value*) qui garantit l'équité d'un partage, dans une succession ou un divorce, la valeur d'une hypothèque, ou la juste information d'un vendeur, d'un candidat acquéreur, ou encore les actionnaires de sociétés immobilières.

L'expert en valeur vénale doit ainsi se mettre en situation de prévoir ce que serait le prix de cession, sur lequel pourraient valablement se mettre d'accord un vendeur et un acheteur, dans les conditions normales d'un marché ouvert.

14/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Seule limite de l'exercice : Si au terme d'une expertise exigeante, rigoureuse et motivée, un expert définit une valeur, alors que l'actif considéré se vend finalement, peu après, à un prix bien différent, on dira que c'est l'expert qui s'est trompé... alors que plus vraisemblablement ce sera l'acheteur, le vendeur, ou même les deux !

L'expert ne doit ainsi pas se contenter de prendre en compte des éléments de référence strictement économiques.

Il se doit également d'identifier les éléments techniques, relatifs à l'état du bien et à la présence (ou non) d'amiante. Et d'intégrer leur impact financier, sur la valeur vénale proposée.

Dans de nombreux cas, cette double compétence technique et économique n'existe pas au sein d'un même cabinet d'expertise (surtout s'agissant de l'amiante). 15/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Dans ce cas, l'expert en valeur vénale (pas plus que le notaire ou le courtier,) ne doit faire l'économie d'un conseil extérieur, d'un expert en bâtiment, d'un architecte, d'un diagnostiquer amiante ou même d'un économiste de la construction.

Pour plus de commodité, Lamy SA Expertise réunit toutes ces compétences, au sein d'équipes pluridisciplinaires, pour une plus grande réactivité et une meilleure maîtrise des coûts d'expertise.

Mais l'expertise n'est pas qu'une affaire de compétences. C'est aussi – et peut-être surtout – une affaire de neutralité et d'indépendance.

16/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Quand tant d'intérêts sont en jeu, notamment ceux du vendeur, de l'acquéreur, des courtiers, des régisseurs, des conseils et entreprises intervenant dans la dépollution, l'indépendance d'un expert neutre, extérieur à la transaction, devient indispensable.

L'expert ne peut, en effet, pas être « juge et partie ».

La Suisse est le pays de la neutralité. Et, depuis quelques années, on assiste à une découverte, de la part des grands donneurs d'ordres, en matière d'expertise (banques, fonds de pensions, tribunaux, notaires, entreprises cotées etc.) ou à une redécouverte de ce principe de neutralité, appliqué à l'expertise.

17/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Naguère, en effet, l'expert pouvait exercer deux métiers : celui d'architecte, de régisseur ou notaire et celui d'expert.

Or, depuis peu – à l'instar de ses voisins européens – la Suisse découvre que la meilleure garantie d'indépendance et de neutralité, pour un expert, réside dans le fait qu'il n'exerce qu'un seul métier, celui d'expert. Et n'a aucun rapport professionnel, commercial ou capitalistique, avec les métiers, du courtage immobilier, de la construction ou de la finance.

Cette tendance s'accélère également, du fait d'une autre nouvelle exigence internationale, celle de la standardisation des procédures et du formalisme de l'expertise, imposée, par exemple par les sociétés cotées et fonds de pensions étrangers, et entreprises internationales (normes IFRS, par exemple).

18/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

Nombre d'experts suisses appliquent, depuis toujours, une grande déontologie et des méthodes d'évaluation éprouvées.

Le rendu de leur rapport diffère cependant d'un canton à l'autre et même parfois d'un expert à l'autre.

Il n'est, dès lors, pas commode, pour une entreprise internationale de disposer d'un reporting homogène, pour ses actionnaires étrangers.

En matière d'évaluation de la valeur d'actifs immobiliers – dans le contexte sulfureux de potentielle présence d'amiante – vendeurs et acquéreurs doivent donc, plus que jamais, s'entourer d'experts dont la neutralité et l'indépendance sont véritablement garanties.

19/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE : LA NEUTRALITÉ ET L'INDÉPENDANCE SUISSES / SUITE

De même manière, les acteurs de la transaction (courtiers et notaires) doivent veiller à ne pas mettre en défaut leur devoir de conseil.

Et se réfugier, autant que faire se pourra, derrière des experts *fiables*, présentant toutes les garanties de compétence, de neutralité et d'indépendance.

S'agissant d'immeubles d'habitation collectifs, les diagnostics amiante à réaliser avant acquisition, seront à compléter, au fil des années (départ des locataires, programmation de travaux successifs, intéressant différentes zones). Ils devront ainsi être confiés à des enseignes stables et durables.

20/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tél. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch



VOS CONTACTS

AU SEIN DE

Lamy Survey & Appraisal®
SA de droit suisse

www.lamy-sa.ch

21/22

Genève

Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne

Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana

Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch



VOS CONTACTS

Djamila Marouf, assistante de direction
(+4122 342 67 12 ; d.marouf@lamy-sa.ch)

Blaise Gafsou, Ingénieur-Expert EPFL,
responsable du développement
(+4121 324 03 11 ; b.gafsou@lamy-sa.ch)

www.lamy-sa.ch

22/22

Genève
Av. Cardinal-Mermillod 36
1227 CAROUGE / Tel. +41 22 342 67 12
e-mail: geneve@lamy-sa.ch

Lausanne
Av. de l'Université 24
1005 Lausanne / Tél. +41 21 324 03 11
e-mail: lausanne@lamy-sa.ch

Crans-Montana
Rue Centrale 44
3963 Crans-Montana / Tél. +41 27 481 20 80
e-mail: valais@lamy-sa.ch

Sté Anonyme de Droit Suisse - Expertise économique et technique (immobilier, industrie, environnement, construction) - Estimation d'actifs

www.lamy-sa.ch