

Critique de l'expertise immobilière concernant l'immeuble dont le promoteur demande la démolition

Dans un encadré, en page 7 de ce rapport, l'agent immobilier soulignait que « *L'expert n'est nullement responsable quant aux données et aux conclusions figurant dans ce rapport* ». Un « expert » qui n'assume pas la responsabilité de son travail, c'est à tout le moins curieux ...

L'agent immobilier ajoutait « *Le rapport d'estimation n'est rédigé que dans un but d'informer le propriétaire et l'agent ne peut être tenu responsable des valeurs, celles-ci sont données à titre purement indicatif* ». Pourquoi dès lors fournir des valeurs s'il ne s'agit que d'un exercice de style ... dont il n'assume même pas la fiabilité ? Et comment informer valablement un propriétaire (et toutes les personnes - mandataires, citoyens - qui devront se référer à un tel rapport) si personne ne cautionne la pertinence des valeurs fournies ?

La société *Deux Points Immo* est aussi « *agent immobilier* ». Elle s'occupe notamment de location et de vente d'appartements. La société *Cypress Red* loue ou vend les appartements qu'elle fait construire. Dans ces conditions, l'indépendance et l'impartialité de la société *Deux Points Immo* sont sujettes à caution.

L'agent immobilier n'informait pas correctement le propriétaire en omettant de mentionner que l'habitation est reprise à l'*Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique*. Il ne précise pas non plus qu'il s'agit d'une construction en bois et en terre crue (torchis). Lorsqu'il signale, par exemple, « *de nombreuses fissures dans les murs* », c'est-à-dire dans le torchis, il aurait dû préciser que ces fissures ne menacent pas la stabilité de l'ossature du bâtiment et qu'elles sont facilement réparables.

Dans cette « expertise », des erreurs ont aussi été relevées :

Charpente. Sous prétexte que la charpente ne présente « *aucune étanchéité correcte ni d'isolation* », l'agent immobilier concluait que la charpente était entièrement à démonter ... Beaucoup de maisons à Malmedy (y compris des maisons des années 1950), sont dans le même état. Il suffit pour les rendre thermo-efficaces - et assurer leur étanchéité - d'enlever la couverture de la toiture et de placer des panneaux isolants par dessus les chevrons. Entre ces derniers, comme ils sont épais dans les anciennes constructions, on peut encore ajouter une couche de laine de roche, et l'on obtient ainsi une isolation particulièrement performante. Ces techniques d'isolation n'ont rien de révolutionnaire et elles devraient être connues d'un agent immobilier qui se présente ... comme un « expert ». De plus, comme le souligne Houbrechts (2007), « *une charpente représente un investissement important* » et la conserver est « *une opération*

rentable »¹.

Corniches. « Toutes (...) les récoltes des eaux de toiture sont à remplacer. » Cette affirmation est pour le moins excessive (cf. photos dans le *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015).

Fenêtres. « Les menuiseries extérieures sont toutes à remplacer, simple vitrage bois ». Cette affirmation est fautive : de nombreux châssis comportent du double vitrage. L'encadrement des fenêtres du pignon et de la façade arrière sont encadrés de zinc (bon état).

Réseau d'eau de pluie. Il serait « complètement à revoir ». Les photos fournies montrent que cette conclusion est exagérée (cf. *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015 : pages 29-30).

Chauffage. « Uniquement, un chauffage électrique dans la pièce de vie du premier ». Faux : il y a aussi un chauffage électrique dans la boutique du rez-de-chaussée. De plus, l'expert se contredit quelques lignes plus loin en affirmant « Les chauffages sont inexistantes » ...

On comprend mieux que la rénovation de cette maison paraisse, pour cet « expert », « extrêmement difficile à réaliser ». Mais n'était-ce pas aussi le cas de l'ancienne *Hore Kinon*, bâtiment voisin, lui aussi en pans-de-bois et torchis, et qui, après restauration, comporte encore plus d'une poutre vermoulue. Et dont la division du Patrimoine et la Commission des Monuments Sites et Fouilles a refusé la démolition de façon catégorique alors même qu'elle n'était pas non plus classée, mais bien inscrite dans le Patrimoine monumental de Belgique.

Les erreurs contenues dans le rapport dit d'expertise ont été clairement mises en évidence dans notre rapport photographique (cf. *Mémoire en réplique* du 23 juin 2015). A titre d'exemple, l'examen des vitrages de l'ancienne maison révèle une erreur dans la présentation des faits : beaucoup de ces vitrages sont double et non pas simples, comme l'affirme ce rapport.

L'agent immobilier, qui a réalisé ce rapport pour la société *2 Points Immo*, n'a apparemment pas visité en détail le bien à expertiser : il ne donne, par exemple, aucune information sur la boutique située au rez-de-chaussée, qui était en bon état. Il ne prend donc pas en compte tous les paramètres pouvant influencer dans un sens ou dans un autre sur la valeur du bien.

Son rapport est par conséquent partiel et partial.

Enfin, il se qualifie d'expert, mais ne fournit pas un *Curriculum-Vitae* prouvant ses compétences.

¹ Houbrechts, D. (2007). La vie des pans-de-bois. Les Cahiers de l'Urbanisme, 63 : 86-91 ; Houbrechts, D. (2008). Villes et pans-de-bois. Institut du Patrimoine Wallon, Namur ; Ministère de la Communauté française. (1985).