

A photograph of a modern residential building complex. The buildings are light-colored with dark window frames and balconies. A central courtyard features a paved walkway, young trees, and shrubs. The sky is clear and blue. The text 'LOSANGES' is overlaid in large white letters, with 'expertise immobilière' in smaller blue letters below it. There are blue decorative lines at the top and bottom of the image.

# LOSANGES

expertise immobilière

# HISTOIRE

---

LOSANGES

# LOSANGES EXPERTISES – L’HISTOIRE D’UN CHOIX, D’UNE PASSION, D’UNE LIBERTÉ

1996, Un entretien d’embauche. Quinze minutes. Une synchronicité. Un tournant.

C’est ainsi que débute l’histoire professionnelle de Losanges Expertises, dans les coulisses de la Direction Immobilière de France Télécom. Treize années intenses, formatrices, où tout s’accélère : gestion d’actifs, stratégies immobilières, négociations complexes. Un terrain de jeu exigeant, où chaque décision façonne l’espace, où chaque dossier raconte un bout de ville, un morceau de vie.

Puis un choix. Un vrai. Un grand. Celui de la liberté.

Quand le destin impose une relocalisation à Paris, l’instinct prend le dessus. Ce ne sera pas la carrière dictée par les structures, mais la passion choisie. Losanges est né. Un cabinet pas comme les autres, pensé comme une extension d’un idéal : exercer l’expertise immobilière comme un artisan exerce son art. Avec précision. Avec intégrité. Avec la volonté farouche de bien faire.

## UN MÉTIER, UNE VOCATION

Car l’expertise n’est pas qu’une question de chiffres et de contrats. C’est une affaire de regard, d’intuition, d’analyse fine. C’est l’art de comprendre la valeur – pas seulement monétaire, mais aussi stratégique, humaine, patrimoniale. L’expert n’est pas un simple évaluateur : il est un révélateur de potentiel.

Ce métier, Losanges Expertises l’exerce avec exigence et respect. «Faut pas faire la besogne pour qu’elle soye faite. Faut la faire pour la faire.» Une sagesse lyonnaise qui résonne comme un mantra. Car chaque audit, chaque schéma directeur, chaque négociation mérite une implication totale, une rigueur absolue.

Loin des process formatés, l’approche est sur-mesure. Écouter, comprendre, structurer, anticiper. Parce qu’un projet immobilier, c’est toujours plus qu’un

simple actif : c’est une vision, un enjeu, une histoire qui se construit.

## UNE EXPERTISE QUI A DU SENS

Losanges, c’est aussi une conviction : servir la société par le savoir-faire. Comme tout artisan, l’expert travaille pour autrui. Il éclaire, il sécurise, il valorise. Une relation gagnant-gagnant où l’engagement va au-delà de la mission.

Car être indépendant, c’est aussi accepter un rôle. Celui d’un professionnel libre, intègre, fidèle à une éthique qui dépasse le simple commerce. Un engagement qui s’incarne dans la transmission: former, accompagner, élever le niveau d’exigence de la profession.

## DES RENCONTRES, DES SOCLES, DES VALEURS

Dans ce parcours, il y a des figures essentielles. Mme Jacqueline Bonino, forte, exigeante et professionnelle, qui a transmis la rigueur et le devoir d’exploiter ses dons. M. Patrick Poix, homme discret et élégant, qui a ouvert les portes de l’expertise de justice.

Ces rencontres ont forgé un cap. Celui d’une expertise immobilière qui ne se contente pas d’exister, mais qui s’accomplit.

## LOSANGES EXPERTISES : 17 ANS D’EXCELLENCE INDÉPENDANTE

Depuis 2008, Losanges incarne cette approche singulière : libre, engagée, créative. Une expertise exigeante, exercée avec passion, toujours au service du client et de la société.

Parce que bien évaluer, ce n’est pas juste un métier.

C’est un art. Un engagement. Une mission.

Losanges Expertises – L’Art de l’Expertise Immobilière

# LES SERVICES

---

## **L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE – UNE ÉVALUATION FIABLE, UN RAPPORT QUI FAIT FOI**

L'expertise immobilière, c'est bien plus qu'une simple estimation. C'est une analyse rigoureuse, une radiographie complète d'un bien ou d'un droit immobilier, menée avec méthode et précision.

Son objectif ? Fiabiliser la valeur, pour sécuriser les décisions des personnes morales et physiques. Investisseurs, entreprises, particuliers, professionnels du droit ou de la finance : tous ont besoin d'une référence claire et incontestable pour avancer sereinement.

Un rapport d'expertise, c'est un document clé, un livrable détaillé qui ne laisse pas place à l'approximation. Chaque chiffre, chaque argument y a sa place, sa cohérence, sa justification.

### **UNE MÉTHODOLOGIE PRÉCISE, UNE VALEUR FIABLE**

L'expertise repose sur une approche structurée, où chaque facteur est scruté avec attention :

- La situation – L'emplacement, la dynamique du marché, l'environnement urbain.
- Les caractéristiques physiques – Superficie, état, potentiel d'aménagement.
- Les aspects juridiques et urbanistiques – Droits attachés au bien, contraintes, conformité.
- Les références de transactions effectives – Comparaison avec des ventes réelles.
- Les normes et labels – Réglementations en vigueur, critères de valorisation.
- L'analyse par des méthodes éprouvées et reconnues – Approches comparatives, financières, par capitalisation...

Chaque rapport est construit comme une démonstration logique et argumentée, où la valeur conclusive découle d'une analyse rationnelle et robuste. Une expertise qui ne se contente pas d'annoncer un chiffre, mais qui en explique le sens.

### **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Connaître la juste valeur : Parce qu'une évaluation juste est parfois technique et complexe, elle doit être menée avec rigueur.
- Fiabiliser et certifier une valeur : Un rapport signé par un expert de justice ou un professionnel reconnu, c'est une preuve solide face aux tiers.
- Justifier une valeur auprès d'un organisme ou d'un tiers : Administration fiscale, assureur, associés, héritiers... Tous peuvent exiger une évaluation fiable, argumentée et vérifiable.
- Sécuriser des transactions et décisions : Un rapport bien construit, c'est une base claire pour négocier, arbitrer ou trancher avec objectivité.
- Obtenir un livrable probant et structuré : Soigné, détaillé, opposable, un document tangible et exploitable qui protège et éclaire la prise de décision.

### **LOSANGES EXPERTISES – L'ART DE LA VALEUR**

Un rapport d'expertise, ce n'est pas juste du papier. C'est une garantie, une référence, un outil de confiance.

Parce qu'une décision éclairée commence par une valeur maîtrisée.

## **LE CONSEIL ET LA CONSULTATION – UNE RÉPONSE CLAIRE, UN CAP PRÉCIS**

L'immobilier est un terrain où chaque décision compte. Avant d'engager de lourdes démarches, avant de se lancer dans un projet complexe, il est souvent essentiel d'avoir une première boussole.

C'est là qu'intervient le conseil et la consultation : une réponse rapide, experte et sur-mesure, pour éclairer un doute, lever une incertitude ou affiner une stratégie.

Un chiffre à valider ?

Une clause à comprendre ?

Une orientation à prendre ?

Sans engager une expertise complète, la consultation permet d'obtenir un premier avis professionnel, oral et accessible, pour poser des bases solides avant d'agir.

## **UN CONSEIL RÉACTIF, UNE VISION PROFESSIONNELLE**

- Une réponse ciblée – Qu'il s'agisse de valeur immobilière, de droit immobilier, de bail ou de documentation propriétaire/locataire, la consultation apporte une explication claire et directe.

- Un avis immédiat – L'expertise prend du temps, mais un premier éclairage peut souvent suffire pour prendre une décision ou mieux anticiper une démarche.

- Une solution accessible – À moindre coût, cette approche permet d'avoir un retour professionnel sans engager une analyse approfondie, idéal pour évaluer l'opportunité d'une expertise complète.

## **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Une réponse rapide et fiable – Une information immédiate, pertinente, appuyée sur l'expertise d'un professionnel reconnu (Expert judiciaire, RICS REV).

- Un premier niveau d'analyse avant d'engager des frais plus conséquents – Pourquoi payer une expertise complète si un conseil suffit ? Un simple échange peut parfois lever un doute, orienter un choix et éviter des erreurs coûteuses.

- Une prise de décision facilitée – Agir avec confiance, en ayant un cap clair et une base d'information solide avant toute démarche.

## **LOSANGES EXPERTISES – L'INFORMATION QUI FAIT LA DIFFÉRENCE**

Parce qu'un bon conseil au bon moment peut tout changer, la consultation permet d'aller droit au but, sans engagement lourd, avec l'assurance d'un avis professionnel.

Un premier éclairage avant de bâtir votre stratégie.



## **FORMATIONS – UN SAVOIR-FAIRE TRANSMIS AVEC PRÉCISION**

L'expertise ne s'improvise pas. Elle se construit, se façonne, s'affine. Et pour cela, rien ne remplace une formation ciblée, concrète et interactive, conçue pour transmettre un savoir-faire applicable immédiatement.

Chez Losanges Expertises, la formation n'est pas un simple cours magistral. C'est un accompagnement sur-mesure, où chaque participant bénéficie d'une attention particulière pour assimiler et maîtriser les compétences clés.

Objectif ? Repartir avec des connaissances solides et un savoir-faire directement opérationnel.

## **UNE APPROCHE UNIQUE, EFFICACE ET PERSONNALISÉE**

- Un format exclusif – Groupes réduits (3 à 5 personnes max), pour une formation immersive et interactive, loin des sessions standardisées.
- Un accompagnement sur-mesure – Chaque formation est personnalisée : on travaille vos besoins précis, vos cas concrets, vos problématiques spécifiques.
- Un apprentissage concret – Outils adaptés, cas pratiques, application directe : ici, on apprend en faisant, pas en écoutant passivement.
- Une formation hors-norme – Ce type d'accompagnement ciblé n'existe pas ailleurs : c'est du quasi-cours particulier, avec un formateur qui prend le temps d'assurer l'intégration complète des compétences.

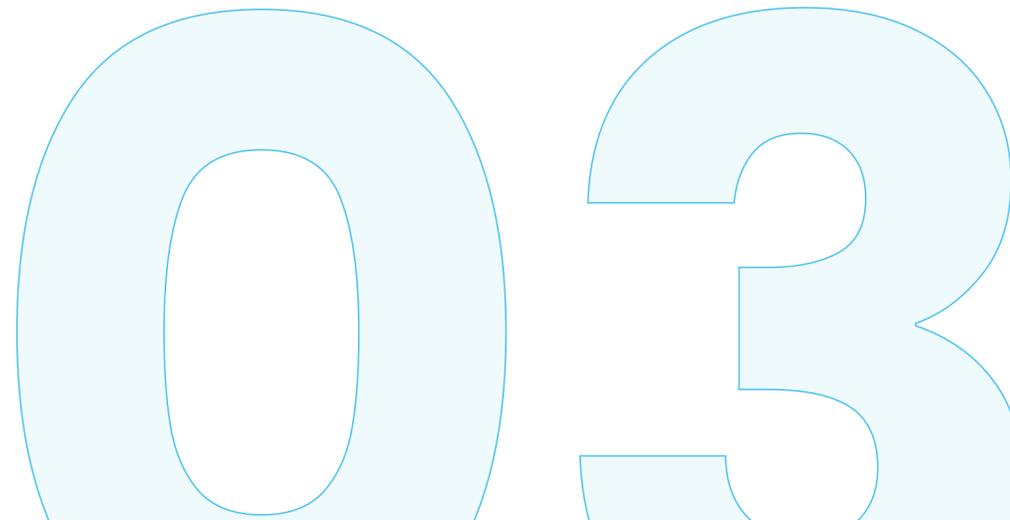
## **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Un savoir-faire immédiatement utilisable – Vous ne repartez pas avec une pile de slides, mais avec une vraie compétence applicable dès le lendemain.
- Une pédagogie adaptée à votre rythme – Pas de format rigide, pas d'industrialisation : on avance selon votre niveau, vos attentes, votre réalité professionnelle.
- Une expertise validée et reconnue – Formation délivrée par un organisme enregistré sous le numéro 84692148469 auprès du préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes (non Qualiopi).
- Une formation introuvable ailleurs – Ce format ultra-ciblé n'a pas d'équivalent sur le marché. C'est du sur-mesure, de la transmission haut de gamme, pensée pour être immédiatement efficace.

## **LOSANGES EXPERTISES – APPRENDRE L'EXPERTISE, AVEC UN EXPERT**

Parce qu'apprendre, ce n'est pas juste écouter. C'est comprendre, pratiquer et maîtriser.

Une formation unique pour une expertise immédiate.



## **ASSISTANCE & ACCOMPAGNEMENT – VOTRE PROJET IMMOBILIER, SANS CONTRAINTE**

Acheter, vendre, louer, renégocier un bail... Les décisions immobilières sont stratégiques, complexes et souvent chronophages. Elles demandent une expertise pointue, du temps et une parfaite maîtrise des enjeux juridiques et financiers.

Avec Losanges Expertises, vous n'avez plus à gérer ces aspects fastidieux. Nous prenons le relais, en toute transparence, pour que vous puissiez avancer avec sérénité, sans perdre d'énergie ni de temps.

Notre mission ? Vous simplifier la vie, optimiser chaque transaction et sécuriser chaque décision.

### **UNE PRISE EN CHARGE TOTALE, UNE EXPERTISE POINTUE**

- Accompagnement à l'achat ou à la prise à bail – Pour s'assurer de faire le bon choix, au bon prix, avec des conditions optimales.
- Optimisation de la vente – On s'occupe de tout : constitution du dossier, évaluation, mandat ou recherche directe d'acheteur, négociation, signature de l'avant-contrat et de l'acte de vente. Vous êtes informé, mais libéré de la charge opérationnelle.
- Renégociation des baux – Audit complet des contrats en place, négociation pour optimiser le revenu locatif, ajuster les clauses et sécuriser vos engagements.
- Résiliation anticipée de bail – Stratégie et négociation pour sortir d'un bail dans les meilleures conditions possibles.
- Assistance globale – Un accompagnement souple et personnalisé, qui permet de vous décharger totalement sur les aspects techniques et administratifs.

### **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Gain de temps et d'énergie – Vous ne vous occupez de rien, tout est géré de A à Z, avec des comptes rendus clairs et un suivi rigoureux.
- Aide à la prise de décision – Un regard expert pour valider ou ajuster vos choix, et s'assurer que chaque action est optimisée.
- Optimisation financière – Meilleurs prix, meilleures conditions, négociation maîtrisée : chaque transaction est étudiée pour maximiser votre bénéfice.
- Sécurisation juridique – Pas d'approximation, pas de risque : les termes des contrats sont analysés et ajustés pour protéger vos intérêts, aujourd'hui et demain.
- Une fonction immobilière externalisée, sans embauche – Vous bénéficiez d'une expertise haut de gamme, sans la rigidité d'un recrutement en interne. Une prestation souple et adaptée à vos besoins.
- Un contrat sur mesure – Vous gardez la maîtrise, nous gérons l'opérationnel. Un accompagnement qui s'adapte à votre situation, sans engagement inutile.

### **LOSANGES EXPERTISES – GAGNEZ EN SÉRÉNITÉ, OPTIMISEZ VOS DÉCISIONS**

Parce que chaque détail compte dans une transaction immobilière, mieux vaut être bien accompagné que mal conseillé. Nous optimisons, vous décidez.

## **AUDIT IMMOBILIER – UNE ANALYSE COMPLÈTE POUR UNE DÉCISION SÉCURISÉE**

Avant d'acheter, vendre ou gérer un bien immobilier, mieux vaut savoir exactement où l'on met les pieds.

Un immeuble, c'est un puzzle complexe de données techniques, juridiques, financières et environnementales. Un détail ignoré peut coûter cher, un risque mal évalué peut compromettre une opération.

C'est là que l'audit immobilier intervient. Losanges Expertises réalise une vérification approfondie, méthodique et exhaustive, pour que chaque information soit fiable et chaque décision soit éclairée.

### **UNE VÉRIFICATION DÉTAILLÉE, UN RISQUE MAÎTRISÉ**

- Analyse technique – Structure du bâtiment, entretien, conformité réglementaire, audits environnementaux, diagnostics de pollution, rien n'est laissé au hasard.
- Étude juridique et foncière – Vérification des titres de propriété, servitudes, mitoyennetés, bornages, règlements de copropriété, PV d'assemblée générale... Une sécurité indispensable avant toute transaction.
- Urbanisme et conformité – Vérification des autorisations d'urbanisme, des certificats de conformité, des réglementations spécifiques (urbanisme commercial, usage des locaux...).
- Étude des surfaces et affectations – Analyse des surfaces déclarées, contrôle des plans de géomètre, vérification de l'affectation réelle des locaux.
- Audit locatif et financier – Revue des baux en place, des loyers pratiqués, des charges, de la rentabilité, pour éviter les mauvaises surprises après acquisition.
- Diagnostics et anticipation des travaux – Organisation des contrôles réglementaires, identification des travaux immédiats ou futurs à prévoir.

### **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Une vision claire avant toute transaction – Acheter ou vendre un bien sans surprises, en ayant une photographie complète de sa situation technique, juridique et financière.
- Un gain de temps considérable – Losanges Expertises gère l'audit de A à Z, en centralisant toutes les expertises nécessaires pour éviter les allers-retours chronophages.
- Un pilotage complet des prestataires – Géomètres, diagnostiqueurs, experts techniques, avocats spécialisés... Nous orchestrons les analyses pour un rapport précis et exploitable.
- Une prestation souple et sur-mesure – Chaque audit est adapté aux besoins spécifiques du client, avec une prise en charge complète ou ciblée selon le contexte.

### **LOSANGES EXPERTISES – L'IMMOBILIER SANS ZONE D'OMBRE**

Parce qu'un investissement serein commence par une information fiable, l'audit immobilier est l'outil indispensable pour sécuriser vos décisions et optimiser vos opérations.

Anticipez, maîtrisez, avancez avec confiance.

## **PLANS & SCHÉMAS DIRECTEURS IMMOBILIERS – OPTIMISER, VALORISER, DÉCIDER**

Un actif immobilier ne se limite pas à sa valeur actuelle. C'est un potentiel à exploiter, une ressource à optimiser, une stratégie à affiner.

Le schéma directeur immobilier est l'outil clé pour analyser en profondeur un patrimoine, en comprendre les forces, détecter les leviers de valorisation et construire un plan d'actions à moyen et long terme.

Objectif ? Donner une vision claire et chiffrée, pour que chaque décision soit éclairée, justifiée et rentable.

### **UNE ANALYSE GLOBALE, UNE STRATÉGIE SUR-MESURE**

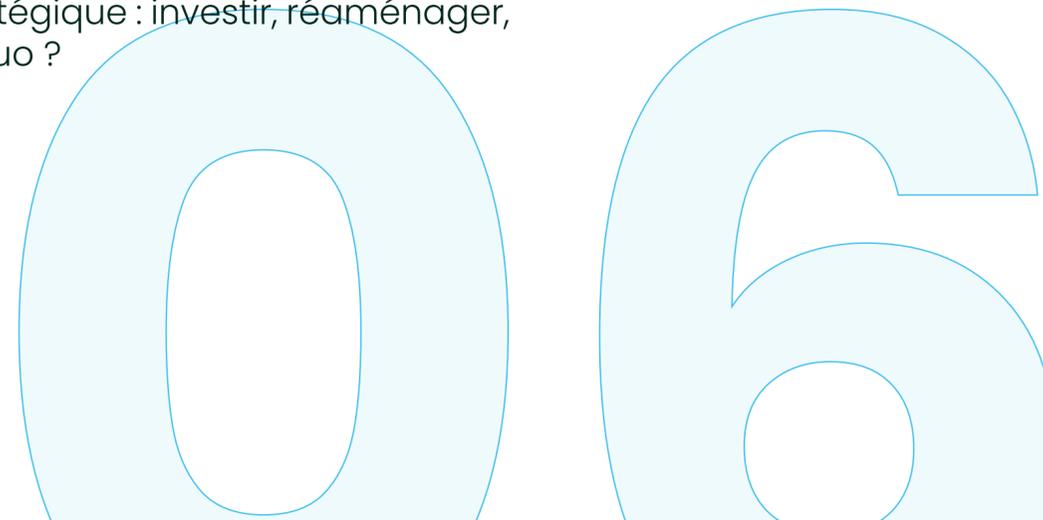
- Analyse du parc immobilier ou d'un actif spécifique – Évaluation de l'existant, identification des pistes d'optimisation.
- Étude géographique et urbanistique – Potentiel de valorisation futur, constructibilité résiduelle (extension, surélévation...), compatibilité avec les projets urbains en cours.
- Diagnostic juridique et réglementaire – Contraintes et opportunités liées au cadre légal, conformité aux normes environnementales, urbanistiques et techniques.
- Évaluation du bâtiment et de son rendement – Optimisation des espaces, potentiel d'aménagement, capacité d'accueil, adéquation avec le marché.
- Analyse du marché et positionnement concurrentiel – Valeur vénale, valeur locative, attractivité de l'actif sur son secteur.
- Propositions d'optimisation – Arbitrage stratégique : investir, réaménager, vendre, diviser, louer, ou maintenir le statu quo ?

### **LES BÉNÉFICES POUR LE CLIENT**

- Connaître la valeur réelle et le potentiel du patrimoine – Évaluer, comprendre et anticiper les évolutions de ses actifs.
- Identifier les forces, les faiblesses et les axes d'optimisation – Un diagnostic complet pour améliorer la rentabilité ou maximiser la plus-value.
- Définir une feuille de route claire – Un plan d'action structuré pour programmer les décisions : vente, acquisition, transformation, location, arbitrage...
- Gagner du temps et de l'argent – Une vision stratégique qui permet d'éviter les erreurs coûteuses et d'orienter les investissements vers les meilleures opportunités.
- Optimiser le parc immobilier pour dégager des ressources financières – Un patrimoine bien géré, c'est un levier de financement puissant pour réinvestir dans le cœur de métier.

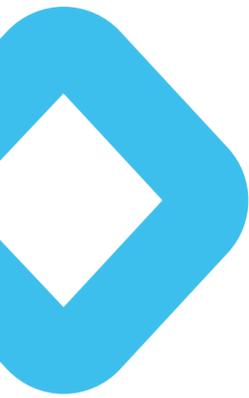
### **LOSANGES EXPERTISES – TRANSFORMER UN ACTIF EN OPPORTUNITÉ**

Un patrimoine bien pensé, c'est un patrimoine qui travaille pour vous. Avec un plan stratégique adapté, chaque actif trouve sa meilleure utilisation et chaque décision devient une opportunité. Évaluez, structurez, optimisez.



# LES VALEURS

---



01

# LA PASSION COMME MOTEUR

L'expertise n'est pas un simple exercice technique. C'est un métier vivant, vibrant, où chaque dossier raconte une histoire et chaque mission apporte du sens.

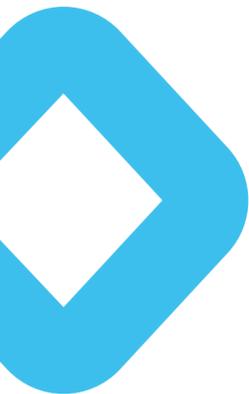
Chez Losanges Expertises, la passion est la boussole. L'enthousiasme, le plaisir du métier, l'énergie créative... Tout part de là.

Il y a cette satisfaction indescriptible quand un client, perdu dans la complexité d'une situation, retrouve enfin une vision claire. Quand l'incertitude fait place à la compréhension. Quand le doute se dissipe, que la tension retombe, que l'apaisement s'installe. À ce moment précis, le métier prend toute sa valeur.

Parce qu'au-delà des chiffres et des rapports, il y a l'humain, le besoin de sécurité, l'envie d'avancer sereinement.

Aimer son métier, c'est vouloir le partager. C'est transmettre cette passion, cette flamme qui transforme une expertise en engagement. C'est vivre pleinement la diversité des missions, des visites de terrain aux argumentations pointues, de la négociation à l'analyse. C'est être en mouvement, toujours, pour affiner son regard et enrichir son savoir-faire.

Chez Losanges Expertises, chaque mission est une création. Une exploration. Un défi. Parce que la passion, c'est ce qui fait la différence entre un bon expert et un expert inspirant.



# 02

## **INCARNER LES RÈGLES DE L'ART L'EXCELLENCE COMME ÉTHIQUE**

Un travail bien fait n'est pas une option. C'est un engagement. Une ligne de conduite. Une exigence que l'on se fixe sans qu'aucune règle extérieure ne l'impose.

Chez Losanges Expertises, nous ne faisons pas «juste» notre métier, nous l'incarnerons. Nous en portons les principes, nous en respectons les exigences, nous en sublimons la rigueur.

- **L'EXCELLENCE, UNE RECHERCHE CONTINUE**

L'excellence n'est pas une finalité, c'est un mouvement permanent. Elle ne consiste pas à dominer, mais à élever. Elle ne vise pas à écraser, mais à révéler le meilleur en chacun, au service de la mission.

Faire bien, c'est prendre le temps de pousser chaque analyse jusqu'à son point d'aboutissement.

Faire mieux, c'est mobiliser tous les outils disponibles pour aller plus loin.

Faire juste, c'est privilégier la précision à la précipitation.

L'excellence est un état d'esprit, une manière de penser et de travailler qui dépasse le simple cadre d'une mission. C'est une exigence appliquée au fond comme à la forme, à l'argumentation comme à la rédaction, à la réflexion comme à la restitution.

- **L'ÉTHIQUE, UN CAP INÉBRANLABLE**

L'expertise est une question de rigueur, mais aussi d'intégrité.

On ne peut pas dire vrai à moitié.

On ne peut pas être fiable sans être impartial.

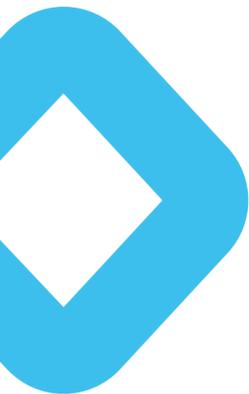
L'éthique, c'est savoir poser ses propres limites sans qu'on ait besoin de nous les rappeler. C'est choisir, en pleine conscience, de se tenir à l'écart des conflits d'intérêts, d'agir toujours dans l'intérêt du client, du justiciable, du bien commun.

C'est refuser le compromis douteux. Ne jamais se laisser entraîner par la facilité ou la complaisance. C'est, en toutes circonstances, rester fidèle à ce qui fonde notre métier : la vérité des faits, l'objectivité de l'analyse, la justesse des conclusions.

- **LOSANGES EXPERTISES – L'EXPERTISE COMME UN ART**

Parce que l'excellence et l'éthique ne sont pas de simples principes, mais une discipline, une rigueur, une posture.

Un travail bien fait, c'est un travail qui honore son engagement.



# 03

## *FIABILITÉ* **L'ENGAGEMENT QUI TIENT DANS LA DURÉE**

Dire ce que l'on fait. Faire ce que l'on dit.

Cela peut sembler évident. Mais dans un monde où les promesses pleuvent, la fiabilité est une valeur rare.

Chez Losanges Expertises, la parole donnée est un engagement tenu. Chaque mission est menée avec rigueur, chaque client bénéficie d'un accompagnement solide, chaque expertise est un point d'appui sur lequel il peut compter.

Un rapport d'expertise, ce n'est pas juste une étude figée, une évaluation sur papier. C'est un outil stratégique, pensé pour répondre aux enjeux réels du client, à sa situation unique, à ses objectifs concrets.

Et après ? Losanges ne disparaît pas une fois le rapport remis.

L'accompagnement continue, la relation s'inscrit dans le temps.

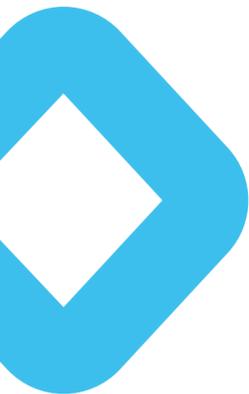
Parce que le client ne cherche pas seulement une réponse, il cherche une confiance.

• UNE FIABILITÉ SUR TROIS NIVEAUX

1 - Fiabilité des engagements – Dire, faire, tenir. Les délais, la qualité, la rigueur... Pas d'effet d'annonce, juste des résultats.

2 - Fiabilité de la valeur – Une expertise, c'est une responsabilité. Chaque chiffre avancé, chaque analyse posée repose sur des bases solides, vérifiables, argumentées. Pas d'approximation, pas d'incertitude.

3 - Fiabilité de l'accompagnement – Un client n'est jamais laissé seul face à ses enjeux. Losanges est là pour expliquer, guider, accompagner, avant et après l'expertise.



# 04

## *SERVIR LE BIEN COMMUN PACIFIER LES SITUATIONS*

L'expertise immobilière n'est pas qu'une affaire de chiffres et de règles. C'est une mission de clarté, d'équilibre, de justice.

Chez Losanges Expertises, nous n'exerçons pas pour nous, mais pour les autres. Le collectif n'est pas un levier à exploiter, mais une responsabilité à honorer.

Dans ce métier, les enjeux sont souvent lourds, les situations tendues, les intérêts opposés. Un désaccord entre associés, une succession bloquée, une transaction sous tension... L'immobilier est parfois le théâtre de crispations invisibles, de violences sourdes. Notre rôle ? Apaiser, clarifier, éclairer.

Cela passe par la pédagogie, la rigueur, la transmission. Faire simple sans être simpliste. Expliquer sans imposer. Rendre intelligible ce qui semble opaque. Car un client qui comprend sa situation, c'est un client qui retrouve

son pouvoir d'action et de choix. C'est un client qui respire.

Chez Losanges Expertises, nous prenons le temps d'expliquer, de détailler, de vulgariser sans jamais trahir la complexité. Nous privilégions le factuel à l'émotionnel, la raison à la confrontation. Parce que dans l'expertise comme ailleurs, l'erreur peut être tolérée, la violence moins.

Servir le bien commun, c'est aussi accepter de se limiter soi-même au nom d'un intérêt supérieur. Ne pas chercher à tirer parti, mais à être juste. Prendre des décisions avec intégrité et humilité, en plaçant la vérité des faits avant toute considération personnelle.

Chez Losanges Expertises, nous ne sommes pas là pour agiter des problèmes, mais pour construire des solutions.

- LES ENGAGEMENTS LOSANGES EXPERTISES

- Être un point d'appui fiable pour le client – Un expert sur lequel on peut compter, à chaque étape.
- Fournir plus qu'un rapport : un vrai accompagnement – L'écoute, la compréhension des objectifs, la prise en compte du contexte.
- S'inscrire dans la durée – Parce qu'une expertise n'est jamais une fin en soi, mais une clé pour mieux avancer.

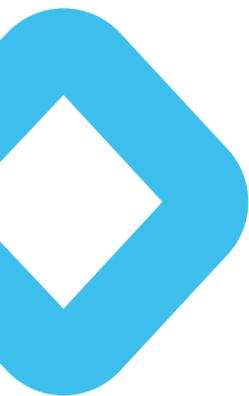
- LOSANGES EXPERTISES – UNE EXPERTISE SUR LAQUELLE ON PEUT S'APPUYER

Un vrai expert ne se contente pas d'évaluer.

Il assure, il accompagne, il tient ses engagements.

# LES CIBLES

---



# 01

## **Les professionnels qui choisissent Losanges**

Losanges Expertises, c'est la référence pour tous ceux qui ne peuvent pas se contenter d'une simple estimation, mais qui ont besoin d'une valeur certifiée, fiable, argumentée et reconnue.

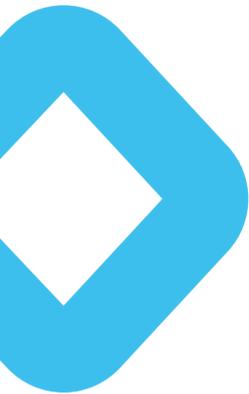
Notre signature ?

Des valeurs qui tiennent, un accompagnement qui rassure.

- PME, PMI, grandes PME – Parce qu'un actif bien évalué, c'est une décision bien prise. Nous délivrons des valeurs certifiées, justifiables, engageant la responsabilité d'un Expert judiciaire REV – RICS.
- Commerçants – Sécurisez vos projets et vos droits grâce à des rapports argumentés, fiables et clairs, accompagnés de nos conseils sur mesure.
- Collectivités territoriales moyennes – fournir la compétence en évaluation pour sécuriser la décision avec souplesse, rapidité, confidentialité : nous adaptons nos interventions aux contraintes spécifiques des collectivités, avec la garantie d'une expertise judiciaire et de labels reconnus (REV, RICS).
- Assurances, Mutuelles (valeurs décennales / quinquennales) – Certification des valeurs exigées par l'ACPR, avec la force d'un label Expert judiciaire + REV, pour des actifs rigoureusement évalués.
- SCI et SCPI – Fiabilité des valeurs requises par l'AMF, un indispensable pour gérer un portefeuille immobilier en toute sécurité. Avec nous, la valeur est incontestable.
- Multipropriétaires immobiliers – Pour ceux qui détiennent un patrimoine complexe et conséquent, nous garantissons une valeur certifiée, opposable et engageante, adossée à la responsabilité d'un Expert judiciaire reconnu.

> Losanges Expertises, c'est l'assurance de décider sur des bases solides, de défendre vos intérêts avec des chiffres qui pèsent, et d'être accompagné à chaque étape.

Parce qu'en immobilier, la vraie valeur, c'est celle que l'on peut prouver.



# 02

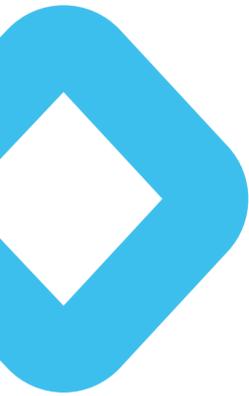
## **Les prescripteurs qui s'appuient sur Losanges**

Parce qu'un dossier solide commence par une expertise fiable et incontestable, Losanges Expertises est le partenaire de confiance des professionnels du droit, du chiffre et de l'immobilier.

- Avocats – Donnez du poids à vos dossiers grâce à un rapport signé par un Expert judiciaire + REV. Une expertise crédible, opposable, qui sécurise vos stratégies et vos plaidoyers.
- Notaires – Apportez à vos clients la garantie d'une valeur fiable et certifiée. Nous intervenons aussi en assistance technique pour les partages judiciaires, successions et liquidations complexes.
- Experts-comptables – Fiabilité et sécurité : nous apportons des évaluations rigoureuses, pour vos opérations de transmission, restructuration ou évaluation patrimoniale, en toute sérénité.
- Régies et Syndics – Sérieux, rigueur, fiabilité : nous accompagnons les régies et syndics dans la valorisation des biens immobiliers commerciaux, des droits de surélévation, et des parties communes, avec des valeurs sûres, certifiées et argumentées.

> Losanges Expertises, c'est l'expertise qui renforce vos conseils, sécurise vos actes et appuie vos arbitrages.

Parce qu'un dossier bien accompagné, c'est un dossier qui tient.



# 03

## ***Les particuliers qui font confiance à Losanges***

Parce qu'en matière immobilière, une décision mal éclairée peut coûter cher, Losanges Expertises accompagne les particuliers qui veulent agir en toute sécurité, avec des valeurs fiables et incontestables.

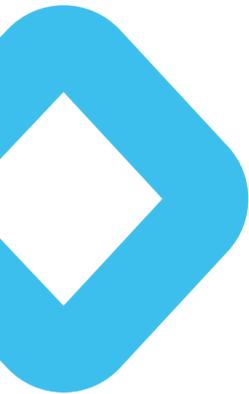
- Fiabilité – Une valeur juste, certifiée et reconnue, pour vendre, acheter, transmettre ou partager un bien en toute transparence.
- Sécurité – Un rapport d'expertise signé par un Expert judiciaire + REV, qui protège vos intérêts et vous permet de défendre votre position en cas de conflit ou de négociation.
- Sérieux – Une approche rigoureuse, documentée, sans approximation, pour que vous puissiez prendre vos décisions avec confiance.

> Losanges Expertises, c'est le bon réflexe pour sécuriser ses projets immobiliers, que ce soit pour une vente, un achat, une succession ou un divorce.

Parce que quand on parle d'immobilier, mieux vaut savoir où l'on met les pieds.

# SECTEURS D'ACTIVITÉ

---



## Secteur 01 |

# Valeur vénale, droits réels et évaluation des murs

Losanges Expertises, c'est l'expertise de référence pour connaître et certifier la valeur réelle d'un bien immobilier ou d'un droit réel.

### Biens évalués

Appartements, maisons, immeubles de rapport, bureaux, locaux d'activité, entrepôts, commerces, terrains (à bâtir, d'agrément ou non constructibles), hôtels, EHPAD, parties communes...

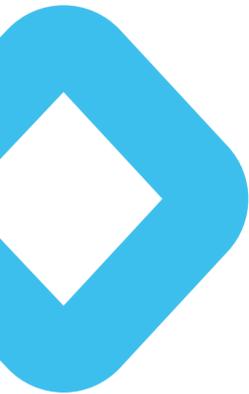
### À quoi ça sert ?

- Connaître la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier (achat, vente, transmission).
- Certifier une valeur fiable pour soi ou face à un tiers (fisc, banque, assureur, famille...).
- Attester et démontrer la valeur via un rapport argumenté, clair et opposable.
- S'appuyer sur une expertise fondée sur des données officielles (bases notariales, transactions).
- Se rassurer avant de prendre une décision importante.

### Quand intervient-on ?

- Les classiques : sortie d'indivision, partage, donation, divorce, achat, vente, échange, tutelle.
- Les intemporels : succession, expropriation, droit de préemption.
- Les incontournables : déclaration fiscale, contrôle ou redressement.
- Les occasionnels : garanties hypothécaires, prêts relais, leaseback, refinancement, valorisation d'actifs de sociétés, recours pour lésion.
- Les réguliers : évaluations réglementaires (ACPR pour assurances, mutuelles, prévoyance, SCPI, levée d'option de crédit bail, garantie prêt bancaire).

> Losanges Expertises : des valeurs justes, défendables et reconnues, pour sécuriser vos projets et protéger vos intérêts.



## Secteur 02 |

# Évaluation des préjudices immobiliers

Losanges Expertises intervient pour chiffrer précisément les préjudices subis sur un bien immobilier :

- **Perte de valeur**
- **Perte d'ensoleillement**
- **Perte d'intimité**
- **Droit de surélévation, de surplomb**
- **Perte d'usage et autres préjudices spécifiques**

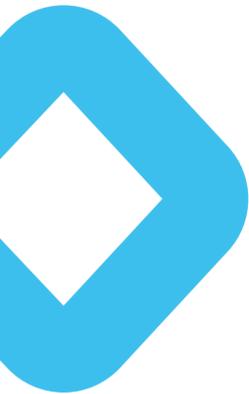
### À quoi ça sert ?

- Obtenir un chiffrage fiable, argumenté et opposable du préjudice subi.
- Faire valoir vos droits face à un tiers (voisin, promoteur, administration...).
- Appuyer une demande d'indemnisation ou une négociation.
- Prendre une décision éclairée sur les actions à mener.

### Notre valeur ajoutée

- Une expertise détaillée et approfondie, issue de plus de 28 ans d'expérience.
- Un goût prononcé pour l'analyse complète, précise et rigoureuse.
- Des rapports solides, factuels et étayés, pour défendre efficacement vos intérêts.

> Losanges Expertises : la précision au service de la réparation de vos préjudices immobiliers.



## Secteur 03 |

# Évaluation des droits sociaux et droits immobiliers complexes

Losanges Expertises accompagne ses clients pour évaluer avec précision les droits et parts liés à l'immobilier, dans des contextes souvent sensibles ou techniques :

- **Parts de SCI**
- **Valeur d'usufruit, de nue-propriété, d'usufruit temporaire**
- **Droits démembres ou attachés aux biens**
- **Droits du crédit-bailleur et du crédit-preneur**
- **Valeur d'une servitude**
- **Valeur d'un droit de mitoyenneté**

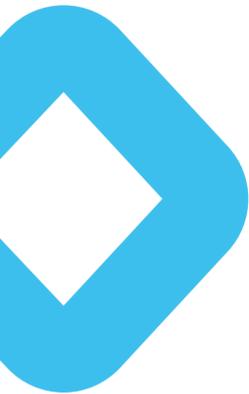
### À quoi ça sert ?

- Obtenir une évaluation fiable, solide et parfaitement justifiée.
- Faciliter les partages, transmissions, cessions ou montages juridiques complexes.
- Appuyer les négociations, décisions fiscales ou contentieuses.

### Notre valeur ajoutée

- Une expérience solide et reconnue sur les montages complexes.
- Un goût prononcé pour l'analyse approfondie et détaillée.
- Des rapports rigoureux, clairs et étayés, adaptés aux enjeux juridiques et fiscaux.

> Losanges Expertises : la précision et la maîtrise des droits immobiliers pour sécuriser vos opérations.



## Secteur 04 |

# **Valeur locative, redevances et estimations immatérielles**

Losanges Expertises, c'est la garantie d'une évaluation objective et rigoureuse des valeurs locatives et des redevances, pour tous types de biens :

- **Locaux commerciaux (centre-ville, GSS)**
- **Hôtels, EHPAD**
- **Terrains commerciaux, terrains à bail à construction**
- **Appartements, maisons d'habitation**
- **Bureaux, locaux d'activité, entrepôts logistiques**

### **À quoi ça sert ?**

- Fixer un loyer ou une redevance au juste prix, loin de toute valeur de convenance.
- Obtenir un diagnostic fiable et opposable en cas de litige.
- Appuyer les négociations et sécuriser juridiquement les contrats.

### **Les situations d'intervention**

- Fixation de redevance pour un bail à construction ou emphytéotique.
- Litige sur le loyer de renouvellement.
- Calcul d'indemnité d'éviction (reprise de local par le bailleur).
- Fixation d'indemnité d'occupation.

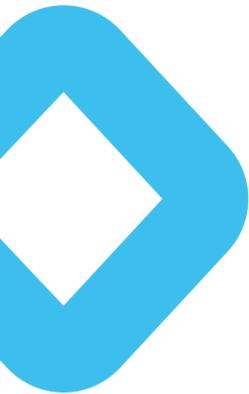
### **Notre valeur ajoutée**

- 28 ans d'expérience sur le terrain.
- Une solide pratique opérationnelle : plus de cinquante baux commerciaux négociés et signés pour des boutiques France Télécom.
- Expertise pointue en renégociation de baux commerciaux.

> Losanges Expertises : des évaluations loyales et précises pour sécuriser vos contrats et défendre vos droits.

# LA PROPOSITION DE VALEUR

---



# 01

## **LA SIGNATURE DE L'EXPERT – UN GAGE DE CRÉDIBILITÉ ABSOLUE**

- **Un bien a une valeur. Mais qui en atteste ?**
- **Un chiffre peut être avancé. Mais sur quelle base ?**
- **Une expertise peut être réalisée. Mais par qui, avec quelle reconnaissance ?**

C'est là que tout se joue.

Dans un univers où l'estimation approximative côtoie l'expertise de rigueur, Losanges Expertises fait la différence : chaque valeur annoncée est signée, certifiée, validée par un expert judiciaire reconnu et accrédité. Jean-François Martin possède un vécu d'asset manager.

Parce qu'un chiffre ne vaut rien s'il n'est pas solide, opposable et reconnu par ceux qui comptent : notaires, avocats, juges, investisseurs, banques, administrations.

## **LA SIGNATURE QUI CHANGE TOUT**

Losanges Expertises, c'est le sceau de l'expertise judiciaire, associé aux labels de qualité les plus exigeants du métier :

- Expert judiciaire assermenté – La crédibilité d'une expertise qui peut être présentée en justice.
- REV – Recognised European Valuer – Un label d'excellence européen, garantissant des méthodes rigoureuses et une compétence certifiée.
- Membre RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Une référence internationale en matière d'évaluation immobilière.
- Membre IFEI, CNEJI, CEJL – Un réseau d'experts triés sur le volet, gage d'une expertise indépendante et reconnue.

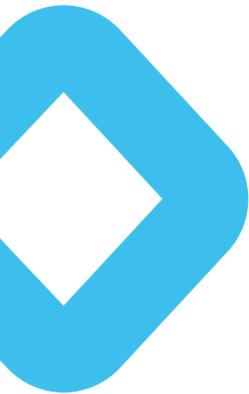
## **LA PREUVE QUE VOUS AVEZ FAIT LE BON CHOIX**

- Un rapport qui fait autorité – Un document signé par un expert judiciaire ne se discute pas, il s'impose.
- Un accès quasi exclusif aux données notariales auxquels – Losanges Expertises a accès aux bases de transactions les plus complètes et restreintes, notamment la base PERVAL des notaires. Des données fiables, un travail fondé sur des références incontestables.
- Une évaluation crédible et opposable – Face à un notaire, une banque, un juge, une administration, votre expertise est incontestable.
- 28 ans d'expérience, une indépendance totale – Aucune pression, aucun parti pris. Juste la vérité des faits, la précision de l'analyse, la rigueur du métier.

## **LOSANGES EXPERTISES – UNE VALEUR QUI COMPTE, UNE SIGNATURE QUI PÈSE**

Parce qu'un bien immobilier n'a de valeur que si celle-ci est crédible, vérifiable et reconnue, seuls les meilleurs experts peuvent en attester.

> Ne prenez pas un chiffre. Exigez une signature.



# 02

## **L'INDÉPENDANCE COMME GARANTIE – UNE EXPERTISE LIBRE, AU SERVICE DU CLIENT**

- **Un conseil est-il encore un conseil s'il est influencé ?**
- **Une expertise peut-elle être fiable si elle répond à des pressions extérieures ?**
- **Et comment être sûr que la solution proposée est vraiment la meilleure, et pas simplement la plus arrangeante ?**

Chez Losanges Expertises, la liberté n'est pas un mot. C'est un principe. Un socle. Une nécessité absolue.

Parce que l'indépendance, c'est la garantie que chaque mission est menée avec un seul objectif : servir au mieux l'intérêt du client.

## **UNE STRUCTURE LIBRE, UNE DÉCISION SANS COMPROMIS**

Losanges Expertises n'est soumis à aucune contrainte financière externe. Pas d'investisseur, pas de groupe derrière, pas de pression commerciale. Seule compte la pertinence de l'expertise, la justesse du conseil, la transparence des solutions proposées.

- Nous choisissons nos dossiers. Si une mission ne respecte pas nos exigences d'intégrité, nous la refusons.
- Nous conseillons librement. Sans parti pris, sans influence, sans autre intérêt que celui du client.
- Nous disons la vérité, pas ce que l'on veut entendre. Parce qu'un conseil biaisé est pire qu'une absence de conseil.

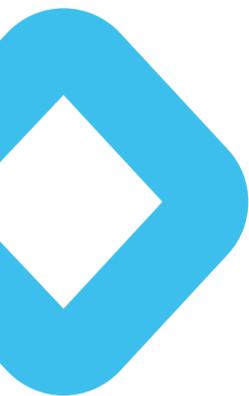
## **LA PREUVE QUE VOUS AVEZ FAIT LE BON CHOIX**

- Un accompagnement sans conflit d'intérêt – Aucune pression externe, aucune influence. Seule la qualité du travail et la pertinence des solutions priment.
- Une transparence totale – Nous vous disons ce qui est, pas ce qui arrange. Un regard objectif, fiable et argumenté.
- Un conseil qui sert vos intérêts, pas ceux d'un tiers – Pas de dépendance à un réseau, pas de liens qui orientent les décisions. Juste une expertise libre et sincère.
- La possibilité de refuser ce qui ne nous semble pas juste – Un expert doit être libre pour être crédible. Losanges Expertises se réserve le droit de dire non, parce qu'un non peut parfois être plus puissant qu'un oui.

## **LOSANGES EXPERTISES – UN CONSEIL LIBRE, UNE EXPERTISE INDÉPENDANTE**

Parce qu'un expert influencé n'est plus un expert.

> Faites le choix d'une expertise qui ne doit rien à personne. Sauf à vous.



# 03

## **PÉDAGOGIE & ACCOMPAGNEMENT – UNE EXPERTISE QUI A DU SENS**

- **À quoi sert une expertise si elle reste incompréhensible ?**
- **Comment prendre une décision si l'on ne maîtrise pas les enjeux ?**
- **Quelle valeur a un rapport s'il ne fait que complexifier la situation ?**

Chez Losanges Expertises, l'expertise ne se limite pas à un document. Elle s'accompagne d'une explication. D'un échange. D'un temps pris pour comprendre et transmettre.

Parce qu'un client qui comprend est un client qui peut agir sereinement.

### **EXPLIQUER, SIMPLIFIER, ÉCLAIRER**

Nous évoluons dans un métier technique, parfois hermétique, souvent source d'inquiétude. Les chiffres, les normes, les analyses juridiques peuvent rapidement devenir une barrière entre l'expert et le client.

Notre rôle ? Lever ces barrières.

Rendre accessible ce qui semble complexe.

Expliquer, sans infantiliser. Simplifier, sans trahir la rigueur.

- Un accompagnement sur-mesure – Chaque dossier est unique, chaque client mérite une réponse claire et adaptée à sa situation.
- Un langage compréhensible – Pas de jargon pour impressionner, mais des explications concrètes pour éclairer.
- Un temps dédié à chaque client – Losanges Expertises prend le temps nécessaire pour que tout soit limpide, pour que chaque question trouve une réponse.

Un échange authentique et simple – Pas de discours froid et distant, mais une relation humaine, basée sur l'écoute et la clarté.

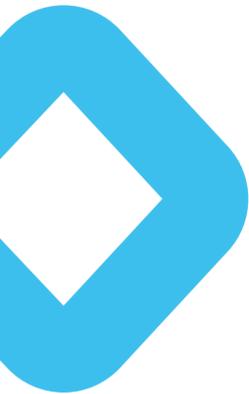
### **LA PREUVE QUE VOUS AVEZ FAIT LE BON CHOIX**

- Un service qui a du sens – Vous ne recevez pas juste un rapport, vous comprenez ce qu'il signifie et comment l'utiliser.
- Une expertise accessible – Même les points les plus techniques sont expliqués avec clarté et pédagogie.
- Une relation client qui va au-delà de la prestation – Losanges Expertises est un véritable partenaire, pas un simple prestataire.
- Un climat apaisé – L'immobilier est parfois source de tensions et d'incompréhensions. En rendant les choses claires, nous mettons fin à l'incertitude et à la confusion.

### **LOSANGES EXPERTISES – UNE EXPERTISE QUI S'EXPLIQUE**

Parce que comprendre, c'est déjà avancer.

> Une expertise est utile lorsqu'elle est comprise. Nous faisons en sorte qu'elle le soit.



# 04

## **L'EXPERTISE EN MODE PROJET – UNE ÉQUIPE ADAPTÉE À CHAQUE ENJEU**

- **Un audit immobilier est rarement un exercice isolé.**
- **Une expertise ne se limite pas à un simple chiffre.**
- **Un projet réussi, c'est un ensemble de compétences qui travaillent ensemble.**

Chez Losanges Expertises, nous ne nous contentons pas d'évaluer un bien. Nous structurons un accompagnement global, en réunissant les expertises complémentaires nécessaires pour couvrir chaque aspect d'un projet. Parce qu'un bâtiment, ce n'est pas juste une valeur vénale. C'est une structure, une conformité réglementaire, une fiscalité, une rentabilité, des risques et des opportunités à maîtriser.

## **UNE VISION À 360°, UN PILOTAGE COMPLET**

Avec Losanges Expertises, vous ne gérez pas une multitude d'interlocuteurs : nous nous occupons de tout.

Nous travaillons en mode projet, en intégrant les meilleurs spécialistes pour assurer un audit ou un accompagnement complet.

- **Coordination des prestations connexes** – Diagnostic immobilier, étude architecturale, fiscalité immobilière, analyse technique, contrôle de conformité... Tout est pris en charge dans une vision globale.
- **Un seul point de contact, une gestion simplifiée** – Losanges Expertises pilote le projet, coordonne les acteurs et vous assure un suivi structuré et efficace.

- Une approche adaptée aux besoins spécifiques – Chaque mission est unique. L'équipe et les expertises mobilisées sont ajustées en fonction des enjeux du projet.

## **LA PREUVE QUE VOUS AVEZ FAIT LE BON CHOIX**

- Une solution clé en main – Vous ne cherchez pas les prestataires, vous ne gérez pas les interactions : tout est organisé pour vous.
- Un spectre d'analyse élargi – Grâce à un réseau d'experts complémentaires, chaque projet bénéficie d'une analyse approfondie sur tous ses aspects.
- Une prise de décision plus éclairée – Toutes les dimensions du projet sont étudiées, permettant un arbitrage basé sur une vision globale et fiable.
- Un gain de temps et d'efficacité – Plutôt que de jongler avec plusieurs prestataires, vous avez un seul pilote de projet qui orchestre tout.

## **LOSANGES EXPERTISES – L'ART DE RASSEMBLER LES EXPERTS**

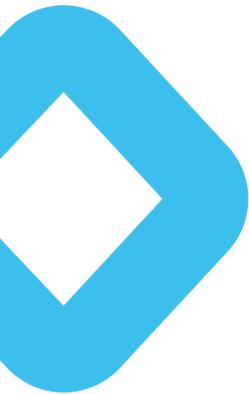
Parce que l'immobilier est un univers multidimensionnel, seul un travail d'équipe permet d'en saisir toute la complexité.

- > Un projet, une équipe, une expertise globale.

# LA MISSION

---

LOSANGES



# **MISSION DE LOSANGES EXPERTISES : L'EXCELLENCE AU SERVICE DE LA FIABILITÉ**

Chez Losanges Expertises, nous faisons bien plus qu'évaluer des biens immobiliers. Nous donnons du sens aux chiffres, de la clarté aux situations, de la sérénité aux décisions.

Notre mission ? Garantir des valeurs fiables, pacifier les relations et transmettre une expertise vécue avec passion.

- L'excellence comme exigence – Chaque expertise est menée avec rigueur, précision et indépendance, afin que chaque valeur annoncée repose sur des fondations solides et incontestables.
- La fiabilité comme engagement – Parce qu'une valeur immobilière ne vaut que si elle est opposable, justifiée et reconnue, nous apportons une expertise certifiée et fondée sur des méthodes éprouvées.
- L'écoute et la pédagogie comme piliers – Nous savons que l'immobilier est parfois source de tensions et d'incertitudes. Notre rôle est aussi de pacifier, d'expliquer, de rendre accessible et compréhensible chaque aspect technique et juridique.
- La passion comme moteur – Nous vivons ce métier, nous le respirons, nous le transmettons. L'expertise immobilière ne doit pas être un monde froid et hermétique, mais une discipline humaine, vivante et enrichissante.

Chez Losanges Expertises, chaque mission est menée avec intégrité, transparence et engagement.

Parce qu'une expertise n'est pas seulement un rapport. C'est un outil pour avancer, une clé pour comprendre, une base pour décider.

- Évaluer avec précision.
- Expliquer avec clarté.
- Accompagner avec passion.

**C'est notre métier, notre engagement, notre mission.**

# LA SIGNATURE

---

LOSANGES

*EXPERTISER :*  
***RASSURER, OPTIMISER***

**LOSANGES**  
expertise immobilière

LOSANGES  
Expertise immobilière

47 Rue Oreste Zenezini,  
69680 Chassieu

—  
06 42 19 77 81  
jfm@losanges.pro

[www.losanges.pro](http://www.losanges.pro)