26, rue de la Pépinière
75008 Paris
7ème étage - Bureau n° 27

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Jacques Detrez
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Hervé Demanche
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE
IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°11 Mai 2002

Le Conseil Supérieur, à l'issue de l'Assemblée Générale du 14 janvier dernier, s'est réuni pour procéder à l'élection des membres de son organe exécutif.

Il m'a confié la présidence de notre Institut et a élu à l'unanimité, pour me seconder, les neuf membres de la nouvelle équipe.

Cette double marque de confiance m'est allée droit au cœur et je remercie tous ceux qui, par leur vote, ont permis la constitution de cette équipe solidaire, dynamique et motivée.

Je souhaite aussi dire publiquement merci et rendre hommage à Philippe Malaquin, notre Président sortant. Par son prestige personnel et son omniprésence dans toutes les importantes réunions professionnelles, tant en France qu'au-delà de nos frontières, il a porté très haut les couleurs de notre Institut. C'est aussi sous sa présidence que l'IFEI s'est organisé administrativement pour faire face à notre croissance.

Il nous transmet ainsi le flambeau d'un institut bien structuré, en bonne santé financière, et jouissant d'une image incontestable dans le domaine professionnel.

Soyez assurés qu'avec l'aide de l'équipe qui m'entoure, je mettrai tout en œuvre pour être digne de cette succession et pour conforter la position de leader acquise par l'IFEI dans le domaine de la réflexion expertale.

Maurice Delécole
Président de l'IFEI

Comité directeur

ASSOCIATION

Maurice Delécole : Président
Joëlle Chauvin : Président adjoint
Jacques Détrez : Vice-Président chargé de la communication interne et des publications
Antoine Hinfray : Vice-Président chargé des questions juridiques et des principes déontologiques
Jean-Frédéric Pezé : Vice-Présisdent chargé de formation
Hervé Demanche : Secrétaire général
Jacques Michard : Trésorier
Jean Daniel Cerutti : Chargé de mission (représentation internationale)

La passation de pouvoir

De gauche à droite : Jean-Daniel Cerruti, Joëlle Chauvin, Maurice Delécole, Joseph Nouvellon, Jacques Michard, Jacques Détrez, Jean-Frédéric Pezé, Hervé Demanche. Pierre Morel prend la photo.

Pierrre Morel : Chargé de mission (candidatures)
Joseph Nouvellon : Chargé de mission (gestion du fichier)

Les trois axes prioritaires

ASSOCIATION

Une réflexion approfondie sur la notion d'« expertise immobilière »

L'expert immobilier est confronté à une législation et une réglementation de plus en plus pléthorique et complexe en matière de fiscalité immobilière, de droit de la construction, de l'urbanisme, de la copropriété, de protection des acquéreurs et des locataires...

Au nom du principe de précaution et des objectifs de développement durable, les textes se multiplient concernant les risques environnementaux et la santé publique, entraînant d'importantes contraintes techniques ou pratiques sur les constructions et les terrains.

La généralisation des méthodes exclusivement financières *(suite page 4)*

Sommaire

Association
Les trois axes prioritaires 1
Juridique
Baux commerciaux : à propos de la récusation de l'expert judiciaire 2
Conjoncture
- 26 %... 4

Baux commerciaux : à propos de la récusation de l'expert judiciaire

JURISPRUDENCE

I. La décision ci-dessus rapportée traite d'une question brûlante au moins dans le ressort de la cour d'appel de Paris, voir dans le ressort du tribunal

Pour plus de clarté, il importe d'en poser les termes.

Depuis quelques mois, il se dessine des procédures de récusation à répétition à l'endroit de certains experts judiciaires désignés en matière de fixation de valeurs locatives de locaux commerciaux ou de calcul d'indemnités d'éviction de fonds de commerce (1).

Ces demandes de récusation sont procéduralement fondées sur le fait que soit l'expert aurait précédemment consulté, amiablement ou judiciairement pour une des parties au procès pour un autre immeuble, soit sur le fait que l'expert aurait déjà – au gré de consultations amiables ou judiciaires – précédemment émis un avis sur certains critères fondamentaux de la détermination du prix du loyer.

En clair, dans un secteur considéré, l'expert aurait déjà retenu le principe de motifs de déplafonnement pour modifications des facteurs locaux de commercialité, ou à l'inverse aurait conclu à l'absence de modifications de facteurs locaux de commercialité. La question posée est donc de savoir si ces motifs sont de nature à justifier une procédure de récusation.

II. Les cas de récusation, selon les dispositions des article 234 et 341 du nouveau Code de procédure civile ne sont qu'au nombre de huit

Ces motifs de récusation du technicien ou du juge sont les suivants :

- si lui-même ou son conjoint a un intérêt personnel à la contestation,
- si lui-même ou son conjoint est créancier, débiteur, héritier présomptif ou donataire de l'une des parties,
- si lui-même ou son conjoint est parent ou allié de l'une des parties ou de son conjoint jusqu'au quatrième degré exclusivement,
- s'il y a eu ou s'il y a procès entre lui ou son conjoint et l'une des parties ou son conjoint,
- s'il a précédemment connu de l'affaire comme juge ou comme arbitre ou s'il a conseillé l'une des parties,
- si le juge ou son conjoint est chargé d'administrer les biens de l'une des parties,
- s'il existe un lien de subordination entre le juge ou son conjoint et l'une des parties ou son conjoint,
- s'il y a amitié ou intimité notoire entre le juge et l'une des parties.

Jusqu'à une période récente, l'appréciation par la jurisprudence de ces cas de récusation était très restrictive.

L'Europe n'ayant pas que des inconvénients, cette volonté restrictive a été quelque peu bouleversée par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme qui, sous ses articles 4 et 6-1, fait référence à la notion de procès équitable et à l'exigence objective d'impartialité.

La Convention européenne des droits de l'homme, ayant valeur universelle, s'impose à tous les états membres, dont le droit interne ne peut pas et ne doit pas aller à l'encontre de la loi commune.

Les conséquences procédurales en droit français sont nombreuses et non négligeables.

À titre d'exemple, au visa de ce principe fondamental il a été jugé que, lorsqu'un juge de référés – ou un juge de la mise en état – a déjà eu à connaître d'un litige, et que dans ces fonctions il a dû prendre parti indirectement sur le fond du droit, ce même juge ne peut pas connaître à nouveau du même litige en tant que juge du fond.

Or, dans le cadre de la question qui nous occupe, il faut rappeler le principe selon lequel les cas de récusation concernent non point seulement le juge mais également ceux qui lui prêtent leur concours et notamment les techniciens ou les experts commis par le juge.

Au visa de ces principes, plusieurs ordonnances ou jugements ont récemment fait droit à des demandes de récusation à l'endroit d'experts en valeur locative et ont donc abouti à des décisions de remplacement de l'expert initialement désigné.

Ceci étant précisé, au-delà du simple aspect de la technique procédurale qui est parfois trop réductrice des véritables enjeux, il faut examiner les conséquences pratiques et les dangers qu'emportent de telles décisions.

III. Les aspects pratiques et les dangers

Dès lors que la procédure de récusation n'a pour objet que d'assurer le respect des droits de la défense et l'exigence incontournable de l'impartialité du juge, il est bien évident qu'il n'y a rien à redire au principe de la récusation d'un juge ou d'un expert potentiellement partial.

Mais en pratique, le problème est beaucoup plus complexe, et cela d'autant plus qu'une politique délibérée de récusation est susceptible de s'inscrire dans une stratégie générale de certains justiciables, stratégie lourde de conséquences et animée de desseins parfois inavoués.

On ne s'appesantira pas sur le fait que, curieusement, les demandes de récusation sont concentrées sur des dossiers sensibles, localisés, délimités géographiquement aux Champs Élysées, que ces demandes de récusation sont quasi systématiquement présentées aux noms de locataires, et enfin que ces demandes de récusation visent des experts ayant précédemment conclu à des déplafonnements, ceux ayant au contraire conclu à une non-modification des facteurs locaux de commercialité, étant " miraculeusement " épargnés.

La décision ci-dessus rapportée doit susciter les plus extrêmes réserves.

L'interprétation qui y est faite de l'article 6-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme y est singulièrement extensive et cette interprétation n'apparaît pas en adéquation avec les énonciations de l'article 341 du NCPC et notamment le 5e dudit article.

En l'espèce, la demande de récusation est accueillie au motif que l'expert, précédemment consulté pour un autre immeuble et par une autre partie n'ayant aucun intérêt dans la cause judiciaire, ledit expert avait déjà émis un avis sur l'évolution de la commercialité d'une portion de l'avenue des Champs Élysées. Rappelons ici que cette évolution doit

(1) Sur l'expert judiciaire, voir Péricaud J.F., " La déontologie et la responsabilité de l'esprit judiciaire ", RD imm. 2001, p. 321.

toujours être appréciée en application de l'article L. 135-34 du Code de commerce, par référence au commerce effectivement exploité par le preneur.

La décision ajoute que l'extrême proximité de l'immeuble expertisé amiablement, avec celui à expertiser judiciairement, " rend compréhensible le doute du justiciable sur l'impartialité objective et apparente de l'expert ".

C'est ici faire le reproche à l'expert de trop bien connaître le secteur pour lequel il a été commis judiciairement... ce qui ne manque pas d'être paradoxal.

On se permettra de rappeler que si les juges désignent des experts, c'est parce que la nécessité procédurale s'en fait ressentir par application des articles 143 et 144 du NCPC.

Le juge ne peut ordonner une mesure d'instruction qu'à raison de ce qu'il ne dispose pas des éléments suffisants pour statuer. En pratique, le recours à des mesures d'instruction intervient en considération de deux motifs :

- de première part, a raison de ses charges professionnelles, le juge n'a pas le temps de procéder personnellement à des vérifications ou des constatations techniques,
- de seconde part, le juge n'a pas les compétences techniques pour apprécier une situation de fait, ce qui en matière de valeur locative signifie que le juge n'a pas la connaissance du marché.

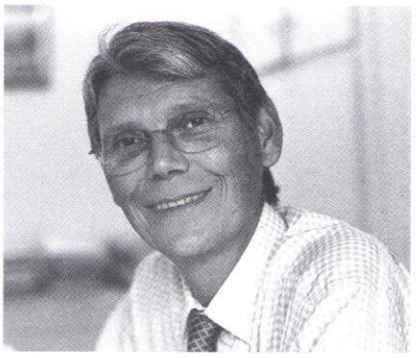
" Le rôle de l'expert est celui d'un technicien chargé par un juge, en raison de ses compétences, de déterminer les conditions pratique de mise en œuvre ou de respect d'une disposition légale réglementaire d'un usage ou d'une norme (2) ".

Le recours à une mesure d'instruction ne peut pas avoir d'autres justifications.

Le propre d'un bon expert est donc de " coller au marché ".

Certes, l'expression est inélégante, mais elle est incontournable. Il y a une vingtaine d'années, un débat s'était instauré au tribunal de grande instance et à la cour d'appel de Paris, tenant au point de savoir si l'expert devait être un professionnel de l'immobilier ou un professionnel de l'expertise judiciaire.

(2) Voir Forestier J.P. et Hinfray A., " De quelques difficultés d'exécution de la mission d'expertise judiciaire civil ", Rev. Administrer 1985, n°6, p. 18.



Jean-Pierre Forestier

La raison et l'éthique avaient écarté la seconde branche de l'alternative.

À juste titre, mais paradoxalement, il avait été considéré qu'un expert indépendant est le cogniticien (celui qui sait) qui n'a pas besoin de l'expertise judiciaire pour vivre.

Un expert qui n'est jamais ou peu consulté amiablement n'est pas nécessairement incompétent.

Mais pour autant, un expert qui n'encourt pas quotidiennement la sanction du marché au regard d'une clientèle autonome, ne peut revendiquer qu'une fiabilité relative.

Si on nous autorise la comparaison, on demandera à un médecin légiste de déterminer les cause d'un décès, mais il sera en revanche hasardeux de lui demander un avis sur le mode opératoire chirurgical le plus approprié pour remédier à une affection.

Pas davantage, on ne demandera une recette culinaire à un critique gastronomique, on la sollicitera d'un cuisinier émérite.

Outre l'absence de vraies justifications juridiques, la possible récusation d'un expert au motif qu'il a déjà émis un avis dans un secteur considéré aboutira à des conséquences graves, sinon absurdes :

- les experts se spécialiseront par quartier, de sorte qu'ils ne soient plus commis judiciairement que dans les quartiers où ils ne consultent jamais amiablement, et où, par voie de conséquence leur compétence sera plus restreinte,
- les experts auront intérêt lors de consultation amiable à n'émettre que des avis oraux, afin de ne laisser aucune trace, et cela afin d'éviter un nouveau motif original de récusation que l'on pourrait ainsi résumer... " expert, dis-moi ce que tu as déjà écrit et je te dirai si je te récuse ",
- les avocats spécialisés qui croisent et recroisent les experts, et détiennent souvent copie de leurs rapports même dans des affaires autres que les leurs, pourront à l'inverse de leurs confrères généralistes opérer un tri sélectif des experts et articuler aisément des procédures de récusation.

On voit ici que l'on aboutit à des solutions intellectuellement discutables, lesquelles devrait, au demeurant, si l'on veut conserver quelque logique et cohérence, s'étendre également aux juges.

L'article 234 du nouveau Code de procédure civile impose en effet un parallélisme absolu des causes de récusation de l'expert et du juge.

Partant du principe que toute cause juridique doit produire les mêmes effets, il devrait en résulter que, désormais, tout juge des loyers ayant déjà exprimé par jugement une appréciation en faveur ou en défaveur d'une possible modification de facteurs locaux de commercialité pour un secteur considéré, serait de nature " à nourrir un doute légitime " chez le justiciable qui viendrait lui soumettre sa cause.

Dans ce système, ce n'est plus seulement la paralysie des experts que l'on risque mais également celle de la justice, au visa d'une auto-flagellation judiciaire.

Faut-il être muet pour être vertueux ?

La réponse est contenue dans la question, alors qu'au demeurant certaines pratiques, précisément non dites, pourraient à l'inverse susciter de légitimes interrogations sur l'impartialité objective.

L'impartialité du juge ou de l'expert n'est pas d'avoir une opinion ou un avis prudemment caché. Le devoir de l'expert est de remplir sa mission et le devoir du juge est de trancher, au visa d'une motivation expertale ou judiciaire révélée, laquelle en ce sens balaye l'arbitraire.

Dès lors, la vraie impartialité, ce n'est pas de se draper dans des convictions insoupçonnées des tiers. C'est, à l'occasion de chaque dossier, d'accepter de soumettre ces convictions à un débat contradictoire, et de consentir en présence de justes motifs à en reconsidérer la pertinence, lorsqu'il y a lieu.

Il est vrai qu'alors cette forme de vertu emprunte des chemins plus escarpés que celui d'un silence convenu.

Jean-Pierre Forestier,
Avocat à la cour d'appel de Paris

Les trois axes prioritaires

ASSOCIATION

(suite de la page 1)

d'évaluation des immeubles tend à faire négliger les autres méthodes d'expertise, pour autant éprouvées et fiables.

Dans ce contexte, il nous faut impérativement redéfinir ce qu'est une expertise immobilière qui, si nous n'y prenons garde, pourrait être bientôt plus du ressort d'un juriste, d'un technicien du bâtiment ou d'un analyste financier que de celui d'un Expert immobilier.

La qualification de l'Expert et la reconnaissance du titre

Pour le public, une expertise se définit simplement comme la « prestation d'un expert ».

Vouloir redéfinir la notion d'Expertise, c'est donc aussi préciser la qualification et les domaines de compétence de l'Expert.

Aussi, bien que l'objet social de l'IFEI ne soit nullement la défense d'intérêts corporatistes, toute réflexion sur l'expertise immobilière oblige à de multiples interrogations concernant le métier d'expert immobilier et l'avenir de cette profession, face aux profondes mutations récentes et prévisibles.

La valeur de l'expertise ne tient qu'à la qualité de l'expert. Il nous faut donc œuvrer à ce que cette qualité soit reconnue et que le titre d'expert immobilier devienne la garantie d'une compétence et d'une expérience indiscutable.

Cela passe forcément par la formation des experts immobiliers et l'actualisation permanente de leurs connaissances, mais aussi à plus ou moins court terme par leur qualification ou certification, aboutissant peut être à leur spécialisation.

L'IFEI se doit de participer activement à cette réflexion.

L'organisation de manifestations professionnelles et la formation

Les diverses manifestations organisées par l'IFEI prouvent largement leur intérêt, tant pour renforcer le prestige de notre Institut que pour parfaire la technicité de ses membres. À ce titre, il convient de remercier ici toutes celles et tous ceux qui y contribuent, et particulièrement Joëlle Chauvin.

Par la diversité et la qualité de son recrutement, notre Institut compte de nombreux membres, titulaires ou associés qui allient la compétence professionnelle aux talents d'orateurs et de pédagogues. De plus, grâce à ses membres influents et à la notoriété acquise par l'IFEI, les plus prestigieux intervenants extérieurs n'hésitent pas à intervenir dans nos manifestations lorsqu'on les y invite.

L'assemblée générale du 14 janvier dernier

Nous souhaitons donc multiplier ces manifestations dont certaines seront organisées en participation avec nos Sections régionales, pour diffuser plus largement l'image de l'IFEI sur le territoire national.

Bien évidemment nous poursuivrons et développerons les actions de formation et d'enseignement entreprises depuis plusieurs années dans le domaine universitaire, en nous efforçant là encore d'étendre nos interventions dans les principales universités régionales.

Ces trois axes prioritaires seront complétés par d'autres actions, en fonction des orientations politiques que le Conseil Supérieur sera amené à définir.

Maurice Delécole

Les rendez-vous 2002

ASSOCIATION

Dans l'esprit qui est celui de nos manifestations à la fois conviviales et culturelles, nous vous proposons le **jeudi 20 juin**, une visite guidée du Musé des arts et métiers ; cette visite sera suivie d'un dîner. **Réservez dès maintenant votre soirée.**

Nous prévoyons aussi une manifestation de fin d'année qui consistera en la visite du Musée des arts décoratifs, suivie là aussi d'un dîner. Nous vous donnerons plus de détails à la rentrée de septembre.

Enfin pour continuer à promouvoir le rayonnement de l'IFEI, une réflexion est en cours sur l'organisation d'un petit déjeuner-débat en présence de journalistes.

Joëlle Chauvin

-26 %

CONJONCTURE

Selon l'ADIL la baisse des ventes de logements neufs à Paris est la plus forte de toute l'Ile-de-France et Paris est passé en dessous du niveau d'activité des années 1996/97.

Le volume des ventes a été de 1443.

Ce phénomène conjugué à une baisse des mises en ventes (-43 %) toujours selon l'ADIL devrait inquiéter et peut-être relancer les opérations de restructurations de locaux qui n'étaient pas à l'origine destinés à l'habitation.

Jacques Détrez

I. F. E. I.
Institut Français de l'Expertise Immobilière

26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)
Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax 01 44 70 04 14
Président : Maurice Delécole

Section Rhone-Alpes-Bourgogne
61, rue de la République, 69002 Lyon
Président : Jean-René Amouroux

Section Grand Sud
(Languedoc, Rousillon, Midi Pyrénées, Provence, Alpes, Côte d'Azur)
21, Cours Pierre Puget, 13006 Marseilles
Tél. : 04 96 10 06 40
Président : Jean-Claude Aznavour