Le Cercle

IFEI

n°22
Mai 2006

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Dans les prochains jours, la nouvelle Charte de l'expertise en évaluation immobilière verra le jour. Cette 3ème édition concrétise un travail de haute qualité et de référence pour chacun. L'IFEI s'y est montré à la fois moteur et fédérateur. J'en profite pour remercier tous ceux qui y ont participé.

D'autre part, l'arbitrage et la médiation ouvrent des perspectives intéressantes pour certains d'entre nous, spécialistes de l'immobilier commercial. De même que la réforme du droit des sûretés, qui renforce le rôle de l'expert, notamment pour le prêt viager hypothécaire.

Le rayonnement international de l'IFEI est dopé par l'élection de Jean-Claude Aznavour à la présidence de TEGOVA France. À l'échelle de l'hexagone, nos sections régionales sont dynamiques et organisent de nombreuses réunions de formation. Continuons ensemble sur cette belle lancée.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

Notre ami, **Gérard Leroux**, membre associé, vient d'être élevé au rang de **Chevalier de la Légion d'honneur** lors de la promotion de Pâques, par le ministre de l'emploi, M. Jean-Louis Borloo.

Sommaire

Expertise
Arbitrage et médiation 1
Juridique
La réforme du droit des sûretés .. 5
Technique
Diagnostics techniques : bientôt le dossier unique 6
Traduction des normes 7
Association
Section Grand Sud-Ouest 6
Qui sommes-nous ? 7
Section Méditerranée 7
Section Rhône-Alpes-Bourgogne 8

EXPERTISE • **Arbitrage et médiation**

Ou les enjeux de la clause d'arbitrage dans le bail commercial.

Le colloque organisé par la CNEJI[1] et la Compagnie des experts en estimations de fonds de commerce – Indemnités d'éviction – Loyers commerciaux près la Cour d'appel de Paris, s'est tenu à Paris le 24 mars 2006 sur le thème : *L'indispensable recours aux experts.*

Parmi les sujets abordés, celui du *rôle des experts dans l'arbitrage et la médiation* a donné lieu à une riche réflexion, concernant notamment la clause compromissoire d'arbitrage inscrite dans les nouveaux baux commerciaux d'un des principaux bailleurs de centres commerciaux.

(1) Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Estimations Immobilières, Loyers, Fonds de Commerce et Copropriété.

En préambule, rappelons brièvement la définition et les principes de l'arbitrage et de la médiation.

L'arbitrage

L'arbitrage consiste à soumettre, par voie contractuelle, un litige né ou à naître entre une ou plusieurs personnes physiques ou morales à la juridiction d'un tiers, indépendant et impartial, à charge pour ce dernier de trancher ledit litige.

Les parties peuvent y avoir recours :

- soit par une clause dite compromissoire inscrite au bail,
- soit par un compromis d'arbitrage lors du litige,

qui détaillent très précisément les modalités de désignation des arbitres, les limites de leur intervention, les délais… sans qu'il soit possible d'y déroger.

…/… (suite p.2)

.../... (suite de l'article p.1)

L'arbitrage peut être organisé spontanément (arbitrage ad hoc) ou par une institution dont la Chambre arbitrale de Paris. Les arbitres sont tenus par la clause (ou compromis) d'arbitrage et par le bail. La décision dite *sentence* n'offre pas de possibilité d'appel (sauf convention expresse) et a valeur de jugement.

L'arbitrage offre, par rapport au procès judiciaire, trois principaux avantages :

- la rapidité (la décision arbitrale doit être rendue en principe dans un délai de 6 mois, sous peine de nullité),
- la confidentialité (la sentence n'est pas publiée sauf décision contraire des parties),
- un coût financier plus faible.

La médiation

La médiation se distingue de l'arbitrage en ce qu'elle a pour objet de parvenir à un accord amiable entre les parties, grâce à l'intervention d'un tiers, et non de trancher leur litige par une sentence qui s'impose à elles.

La médiation peut être :

- *conventionnelle*, par l'intermédiaire d'un tiers qui doit aider les parties à rechercher, dans la loyauté et le souci du respect de leurs intérêts, une solution de conciliation au litige qui les sépare ;
- ou bien *judiciaire*. La médiation est alors mise en œuvre à l'initiative du juge[2] ou sur demande d'une partie.

Le juge ne peut procéder à la désignation d'un médiateur qu'après avoir obtenu l'accord de toutes les parties. Il ne peut en aucun cas leur imposer cette mesure.

Malgré leurs atouts, l'arbitrage et la médiation sont des moyens de règlement des litiges peu employés en matière commerciale (fixation du loyer en renouvellement, indemnité d'éviction, indemnité d'occupation).

Le Tribunal de grande instance de Paris homologue en matière commerciale seulement une demi-douzaine d'accords chaque année[3] résultant de la médiation.

La défiance à l'égard de l'arbitre qui n'est pas un juge et la difficulté pour les parties à admettre une sentence dressée par un ou des arbitres qu'elles n'ont pas elles-mêmes désignés, et notamment lorsque la sentence s'avère défavorable, freinent le recours à l'arbitrage.

Néanmoins, dans un marché immobilier marqué par une financiarisation croissante où rapidité et rendements financiers sont devenus les maîtres mots, la médiation et l'arbitrage constituent une alternative à la lenteur de la justice et un moyen de sécuriser des investissements notamment dans le cadre d'opérations de restructuration de centres commerciaux entravées par des procédures d'éviction de commerçants.

Le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux), à l'occasion de la dernière mise à jour de sa charte (élaborée de manière paritaire entre bailleurs et locataires), a recommandé à ses adhérents de favoriser le recours à la médiation et l'arbitrage pour régler les litiges éventuels en matière commerciale.

1. Arbitrage et médiation : les nouveaux outils dans la gestion locative des centres commerciaux

Suite aux préconisations du CNCC, l'un des principaux propriétaires bailleurs de centres commerciaux français a pris l'initiative d'insérer en janvier 2005 dans ses nouveaux contrats de bail, une clause compromissoire d'arbitrage pour régler trois causes de litiges : le loyer de base de renouvellement, l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation.

Les conditions stipulées aux nouveaux contrats ont ainsi évolué.

• Les parties conviendraient expressément que tout litige relatif à la fixation du loyer de base en renouvellement et aux indemnités d'éviction et d'occupation serait tranché par voie arbitrale.

Le recours préalable à la médiation serait proposé.

La procédure d'arbitrage n'affecterait pas la faculté pour le bailleur d'exercer son droit de repentir et pour les parties de former appel de la sentence arbitrale.

• La sentence arbitrale serait dressée par un collège arbitral, constitué nécessairement de spécialistes dans l'estimation immobilière commerciale, désignés parmi :

- les experts judiciaires en estimations immobilières et inscrits près la Cour d'appel,
- les fédérations ou organismes professionnels, spécialisés dans le développement du commerce auxquels l'une des parties adhèrerait (PROCOS, CNCC, etc.),
- les instances arbitrales reconnues compétentes en estimations immobilières commerciales.

• Le ou les arbitres seraient tenus de rendre leur sentence sur la base des seuls éléments mentionnés au bail et notamment selon la clause de fixation du loyer de base du bail renouvelé.

Ce loyer de base de renouvellement serait fixé :

- **à la valeur locative dite de marché** tenant compte des seules références locatives de locaux situés **dans le même centre commercial**, de préférence **dans le même secteur d'activité**, consenties contractuellement **au cours des trois années** précédent la date d'effet du renouvellement du bail ;
- et **complétée des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail payés, décapitalisés** suivant un coefficient prédéfini.

Dans certains cas, il serait proposé l'insertion dans les baux nouveaux d'une clause compromissoire d'arbitrage limitée seulement à la fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation dans le cadre unique et très précis de la restructuration du centre commercial.

Dans cette hypothèse également, la procédure d'arbitrage n'affecterait pas la faculté pour le bailleur d'exercer son droit de repentir et pour les parties de former appel de la sentence arbitrale.

Les effets sur les rapports locatifs entre bailleurs et locataires

Nul doute que cette clause compromissoire d'arbitrage retiendra l'attention des propriétaires et gestionnaires de centres commerciaux. En effet, elle constitue un outil supplémentaire permettant d'améliorer la gestion loca-

(2) La médiation Judiciaire peut être décidée par : le juge du fond, le juge des référés, le juge de la mise en état;

(3) Dixit. Madame Marianne Lassner, vice-Président du TGI Paris – 18ème Chambre – 2ème section.

tive et la performance d'un centre commercial et par voie de conséquence, la valeur du capital.

Le litige n'est plus tranché par le juge (sauf appel) mais par des arbitres professionnels spécialistes du commerce, qui sont tenus par la clause (ou compromis) d'arbitrage et par le bail, ce dernier fixant le loyer en renouvellement au regard de critères fixés par les parties et en pratique, le plus souvent, par le bailleur. Le pouvoir d'appréciation de l'arbitre est donc plus que limité.

Il est probable que les sociétés et foncières cotées en bourse seront les premières à introduire ce type de clause dans leurs baux pour répondre à la pression de leurs actionnaires et à une logique de résultat.

En ce sens déjà, on a vu par le passé, dans le cadre de baux comportant des loyers binaires, que les propriétaires de centres commerciaux avaient été parmi les premiers à instaurer des clauses de fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative pour faire échec à la jurisprudence dite du *Théâtre Saint Georges* (Cass 3ème civ 10 mars 1993, Société Théâtre Saint-Georges c. société Compagnie foncière St-Dominique)[4] .

Du point de vue des commerçants, seules les grandes enseignes (et/ou celles présentes dans les fédérations professionnelles) seront réellement en mesure de pouvoir négocier. À défaut, elles pourraient alors s'installer ailleurs en périphérie ou dans des *Retail Park*, leur notoriété étant suffisante pour drainer leur propre clientèle.

Les autres, et notamment les petites chaînes et les indépendants, seront contraints d'accepter ou de disparaître sous la menace d'une procédure en éviction.

Les effets sur la formation des arbitres

Aux termes de la clause compromissoire d'arbitrage, les arbitres seront uniquement des spécialistes dans l'estimation immobilière commerciale.

Cette exigence pose la question de la formation des arbitres et notamment de leur qualification juridique. En effet, l'arbitre n'est pas nécessairement un professionnel du droit.

Or, celui-ci est amené à :
- rédiger des sentences,
- respecter les règles de procédure civile et notamment celle du principe du contradictoire,
- détecter les clauses du bail qui pourraient être annulées ou rendues inapplicables car contraires aux dispositions d'ordre public du décret du 30 septembre 1953.

La formation juridique des arbitres constitue donc un préalable indispensable pour le bon accomplissement de leur mission et la qualité de la sentence.

On comprend d'ailleurs pourquoi, les experts judiciaires en estimations immobilières inscrits près la cour d'appel ont été intégrés à la liste des arbitres possibles.

En ce sens, la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires a mis en place suite à l'assemblée du 24 novembre 2005, des sessions de formation arbitrale et à la médiation pour ses membres.

2. Conséquences en matière d'évaluation

Ainsi, la clause compromissoire d'arbitrage remet en cause des pratiques expertales sacralisées par les tribunaux :
- sur le mode de détermination du loyer de base,
- et sur l'approche de la valeur du droit au bail, élément substantiel de l'indemnité d'éviction due au locataire du fait du non renouvellement du bail.

Détermination du loyer de base en renouvellement

Le loyer de base en renouvellement serait donc fixé au regard de la seule valeur locative dite de marché, et exclurait toute référence :
- **à la valeur locative statutaire**, que l'on appelle aussi la valeur locative judiciaire (déterminée au regard de l'article L 145. 33 du Code de commerce) dans le cadre de procédure judiciaire de fixation de loyer lors de renouvellement du bail ou en révision, souvent inférieure aux loyers de transactions faciaux sur le marché tout particulièrement pour des sites de haute commercialité,
- **aux transactions locatives portant sur des locaux situés à l'extérieur du centre commercial**. Le principe n'est pas contestable s'agissant d'une unité autonome de marché validée par la Jurisprudence. Mais on voit très bien l'intérêt pour le bailleur à ce que seules les références du centre commercial soient prises en compte, c'est-à-dire les siennes puisque le plus souvent, il est propriétaire de l'ensemble du centre commercial.

Par contre, la valeur locative de marché serait déterminée au regard de références constatées, intégrant la décapitalisation des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail payés par les cessionnaires.

Or, pour de nombreux professionnels du Droit et certains Experts, la valeur locative en renouvellement est à déterminer au regard des seules valeurs locatives unitaires qui se dégagent des loyers périodiques, et non celles qui viennent après amortissement des pas-de-porte ou des droits aux baux (acquittés par les locataires au moment de leur entrée dans les lieux).

Agir de façon contraire conduirait à obliger les commerçants (ayant ou non acquitté un pas-de-porte, ou acquis un droit au bail) à reverser indéfiniment celui-ci à chaque renouvellement par l'effet de la prise en compte de l'amortissement des pas-de-porte (ou prix de cession) versés par d'autres commerçants ou par le commerçant lui-même au cours du bail échu.

Ainsi, dans le cadre d'une procédure d'éviction, l'indemnité d'occupation due par le locataire évincé serait substantiellement majorée car déterminée (avant abattement pour précarité), non plus au regard de la valeur locative déplafonnée ou judiciaire mais au regard de la valeur locative de marché, et viendrait donc réduire le montant de l'indemnité d'éviction due par le bailleur.

On constate à nouveau que cette définition de la valeur locative de marché s'inscrit dans une stratégie de valorisation et d'amélioration de la performance financière du centre commercial.

.../... (suite p.4)

(4) Cette Jurisprudence considère que la clause recette fait échec à toute possibilité de déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail (avec donc pour conséquence le plafonnement de la partie fixe du loyer et le maintien du pourcentage de loyer variable), sauf clause particulière.

.../... (suite de l'article p.3)

Effet sur le montant de l'indemnité d'éviction due au locataire

Rappelons que suivant les articles L.145-14 et L.145-17 du Code de Commerce (ex. articles 8 et 9 du décret du 30 septembre 1953), le bailleur est tenu, sauf motif grave et légitime, au paiement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé au preneur par le défaut de renouvellement du bail.

Juridiquement, l'indemnité d'éviction se compose :
- *d'une indemnité principale* constituée soit d'une indemnité dite de remplacement (lorsqu'il y a disparition pure et simple du fonds), soit d'une indemnité de transfert (lorsque le fonds peut être déplacé).
- *et complétée de diverses indemnités accessoires* (frais de remploi, trouble commercial, frais de déménagement, etc.).

Dans les deux hypothèses (remplacement ou transfert), l'indemnité principale est selon la Jurisprudence, toujours au moins égale à la **valeur du droit au bail** incluse dans la valeur du fonds de commerce.

Le droit au bail est constitué de la différence entre la valeur locative de marché (loyer que le bailleur pourrait obtenir dans le cadre d'une première location) et le loyer effectivement acquitté ou qui aurait été acquitté en cas de renouvellement du bail (correspondant à la valeur locative déplafonnée lorsque le loyer échappe au plafonnement), capitalisée par un coefficient dit d'emplacement déterminé suivant :
- l'intérêt de l'emplacement,
- la qualité du local et des surfaces,
- et de la destination autorisée par le bail.

La logique voudrait dans l'hypothèse d'un déplafonnement que la valeur du droit au bail soit inexistante.

Toutefois, en matière indemnitaire, la jurisprudence estime qu'il n'en est rien et reconnaît l'existence d'une valeur de droit au bail résultant de la différence entre la valeur locative de marché et la valeur locative en renouvellement déplafonnée, qui est la conséquence de l'intervention possible ou effective des tribunaux.

Or, l'insertion d'une clause de fixation du loyer de renouvellement à la seule valeur locative de marché et à laquelle sont tenus les arbitres, conduit à annihiler toute valeur du droit au bail au sens d'une économie de loyer.

Par elle-même, cette clause aboutit à minorer considérablement la valeur de l'indemnité d'éviction due au locataire évincé, dans l'hypothèse où le droit au bail constitue le principal élément d'indemnisation en présence d'un fonds générant :
- un faible C.A,
- et un Excédent brut d'exploitation (EBE) insignifiant ou inexistant.

Le fonds ne recèlerait plus alors au mieux qu'une valeur d'emplacement, appelée également "valeur d'opportunité" ou "ticket d'entrée" correspondant au prix que serait prêt à payer un candidat cessionnaire pour exploiter le local considéré, et complétée des indemnités accessoires.

Toutefois, cette valeur d'emplacement ou d'opportunité n'existe réellement que pour des locaux de qualité et situés dans des centres de haute commercialité dont le montant est difficile à appréhender car fonction de(s) :
- intérêts spécifiques du candidat acquéreur,
- son concept,
- sa stratégie de développement,
- son dynamisme propre,
- de ses capacités financières,
- et de la taille et de la configuration des locaux (surfaces, linéaire de vitrine, configuration...).

La détermination de cette valeur d'opportunité ou de ce ticket d'entrée sera bien souvent :
- forfaitaire, faute d'information,
- ou à appréhender, par la notion de **taux d'effort locatif**, correspondant à la capacité que pourrait avoir un candidat locataire à pouvoir payer un loyer et des charges, suivant son compte d'exploitation prévisionnel.

La valeur qui en résulterait pourrait s'avérer alors plus élevée que la valeur locative de marché et permettrait ainsi de reconstituer un différentiel locatif.

Toutefois cette approche de la valeur d'opportunité par le taux d'effort locatif a deux limites :
- le taux d'effort locatif ne peut résulter que d'une analyse *benchmarking* très précise alors que les informations sont souvent confidentielles (taux de marge suivant l'activité et le positionnement commercial, rendement du CA/m² de vente, etc.) ;
- le taux d'effort locatif n'est pas reconnu par la Jurisprudence actuelle comme étant une méthode d'estimation de la valeur locative (bien que couramment pratiquée dans le monde du commerce) de sorte que dans le cadre d'une procédure en appel, la méthode serait écartée, sauf à ce que les tribunaux évoluent sur ce point.

Ainsi, le plus souvent, l'arbitre fixerait *forfaitairement* cette valeur d'opportunité.

Conclusion

Le recours à l'arbitrage constitue avec la médiation des modes alternatifs de règlement des différends qui semblent bien adaptés au domaine particulier des baux commerciaux car confiés à des professionnels indépendants et spécialisés.

Ce recours a d'ailleurs été encouragé dans le rapport de la commission Pelletier d'avril 2004 remis au Garde des Sceaux relatif *aux propositions de modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels.*

Ces modes alternatifs supposent toutefois qu'ils soient exercés par des co-contractants bien informés de leurs droits et obligations et qui négocient les termes du bail et de ses suites en connaissance de cause.

José Martins
Expert immobilier
Membre titulaire de l'IFEI

Dans la foulée des vastes réformes immobilières initiées depuis le printemps 2005, l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 modifiant le droit des sûretés et la procédure de saisie immobilière a été publiée au Journal Officiel le 24 mars 2006.

Elle fait suite notamment :

- au rapport rendu fin mars 2005 au Ministre de la Justice par le groupe de travail relatif à la réforme du droit des sûretés (présidé par le Professeur Grimandi),
- aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, autorisant le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures nécessaires au développement du crédit hypothécaire.

Cette réforme vaut création d'un livre IV dans le Code Civil, au sein duquel vont cohabiter :

- les dispositions relatives aux privilèges et aux hypothèques des articles 2092 à 2203-1 (titre XVIII du Livre III), celles-ci étant remplacées par les articles 2284 à 2287 et 2321 à 2488,
- les articles 2011 à 2043 relatifs au cautionnement (titre XIV du livre III) qui deviennent les articles 2288 à 2320.

Les **quatre principales nouveautés** de ce livre IV sont les suivantes.

1 - Dans les *sûretés personnelles*, il est instauré, en plus du cautionnement, deux nouvelles sûretés :

- la *garantie autonome*, selon laquelle "le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande soit suivant des modalités convenues" (et non exécuter la dette du débiteur principal),
- la "lettre d'intention", c'est à dire "l'engagement de faire ou de ne pas faire ayant pour objet le soutien apporté à un débiteur dans l'exécution de son obligation envers son créancier".

2 - Dans les *sûretés réelles mobilières*, il est procédé :

- au réaménagement des privilèges mobiliers, à travers une clarification de la hiérarchie, en cas de conflit, entre les privilèges généraux et spéciaux,
- à la refonte des dispositions relatives au gage de meubles corporels et au nantissement de meubles incorporels, avec la légalisation des pactes commissoires permettant au créancier de se faire attribuer le bien (en cas de réalisation du gage ou du nantissement),
- à la reconnaissance de la propriété retenue à titre de garantie, sous forme d'une clause de réserve de propriété.

3 - Dans les *sûretés immobilières*, on recense dorénavant :

- les privilèges immobiliers, avec conservation des privilèges spéciaux et notamment du privilège immobilier spécial de l'article 2103 qui devient l'article 2374,
- l'antichrèse ("l'affectation d'un immeuble en garantie d'une obligation") qui emporte usufruit sur le bien au profit de celui en faveur duquel elle est constituée,
- l'hypothèque, avec notamment deux mesures novatrices :
  . l'une conférant la possibilité pour le créancier hypothécaire, au lieu d'engager une procédure de saisie immobilière en cas de non-paiement, de demander en justice ou faire jouer un pacte commissoire dans la convention d'hypothèque pour obtenir l'attribution de l'immeuble (dès lors qu'il ne s'agit pas de la résidence principale du débiteur),
  . l'autre validant la réserve de propriété immobilière qui permet à un vendeur, pour garantir sa créance, de se réserver la propriété du bien vendu jusqu'au paiement du prix par l'acheteur.

4 - Création de l'*hypothèque rechargeable*.

Il s'agit d'une variante de l'hypothèque conventionnelle classique qui permet de consentir simultanément ou successivement la même hypothèque en garantie de plusieurs créances présentes ou futures.

En résumé, elle revêt les caractéristiques suivantes :

- le rechargement de l'hypothèque n'est qu'une faculté qui doit être prévue dans l'acte constitutif de l'hypothèque ; celle-ci y est nécessairement énoncée pour un montant maximal, comme pour toutes les hypothèques conventionnelles (y compris celles prises en garantie de créances futures),
- le rechargement peut avoir lieu au bénéfice du créancier originaire ou de tout autre créancier (mais ce uniquement dans la limite maximale des remboursements effectués), sachant que la convention de rechargement doit être passée par acte notarié puis publiée,
- une hypothèque inscrite antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance peut être transformée en hypothèque rechargeable, sous réserve de la rédaction d'un avenant et de sa publication.

Par ailleurs, l'ordonnance modifie le Code de la Consommation afin d'instituer, à travers les nouveaux articles L. 314-1 à L. 314-20, le dispositif du *prêt viager hypothécaire*.

Il est défini comme le *contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation.*

Il est précisé que *le remboursement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou bien lors de la cession ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué*, tout en excluant à peine de nullité les besoins d'une activité professionnelle.

On retiendra que **ce nouveau dispositif nous concerne assez directement**, car il pose le double principe suivant :

- d'une part, la dette doit être nécessairement plafonnée à la valeur de l'immeuble estimée à l'échéance du terme (décès, vente ou aliénation, remboursement anticipé), la dite estimation étant réalisée par " un expert choisi d'un commun accord par le créancier et l'emprunteur ou désigné sur requête ".
- d'autre part, si la dette est inférieure à la valeur de l'immeuble, la différence entre cette valeur et le montant de la créance est versée, selon le cas, à l'emprunteur ou à ses héritiers.

Ivan Pasternatzky
Membre du Comité directeur de l'IFEI

TECHNIQUE • **Diagnostics techniques : bientôt le dossier unique.**

Une ordonnance du 8 juin 2005 (2005-655, parue au JO du 9 juin 2005) a prévu, parmi d'autres mesures, le regroupement dans un document unique des divers états et diagnostics rendus obligatoires, depuis quelques années, lors de la vente ou la location d'un bien immobilier.

Il n'y a pas de novation dans la démarche, déjà définie par divers textes épars, mais une organisation et une homogénéisation de cette démarche au travers du DDT, le *dossier de diagnostic technique.*

L'entrée en vigueur de ce dispositif est prévue prochainement mais il faut garder à l'esprit que des décrets restent à venir, qui préciseront le contenu de ce dossier, la forme et la durée de validité des états, décrets en l'attente desquels les modalités actuelles (ci-dessous) restent applicables.

Martine Lecante

Diagnostic	Immeubles concernés	Durée de Validité	Sanctions	Date d'effet
Peintures au plomb (vente et location)	Immeubles d'habitation construits avant le 01/01/1949	Vente : 1 an Location : 6 ans	Pas d'exonération de garantie pour le vendeur Responsabilité du bailleur	En vigueur Prévue le 12/08/2008 (en attente décret)
Amiante (vente)	Tous immeubles si permis de construire antérieur au 01/07/1997	Permanente	Pas d'exonération de garantie pour le vendeur	En vigueur
Termites (vente)	Tous bâtiments selon zones définies par arrêté préfectoral	3 mois	Pas d'exonération de garantie pour le vendeur	En vigueur
Gaz (vente)	Immeubles d'habitation avec installation de gaz de plus de 15 ans	1 an	Pas d'exonération de garantie pour le vendeur	En attente de décret
Risques naturels et technologiques (vente et location)	Tous immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention	6 mois	Possibilité de résolution de la vente / du bail ou de réduction du prix / du loyer	01/06/2006
Performance énergétique (vente et location)	Tous immeubles	10 ans	Aucune (valeur informative)	Vente : prévue le 01/07/2006 Location : prévue le 01/07/2007 (En attente de décret)

NOMINATION • **Jean-Claude Aznavour à TEGoVA France**

Jean-Claude Aznavour, représentant l'IFEI, a été élu **Président de TEGoVA France**. **France de Castries**, représentant l'Afrexim, devient Président adjoint, **Bertrand Wasels** du Syndicat national des professions immobilières (SNPI), est nommé Trésorier, et le Secrétaire général échoit à **Sébastien Bordat** de la Chambre des experts immobiliers de France Fnaim (CEIF Fnaim).

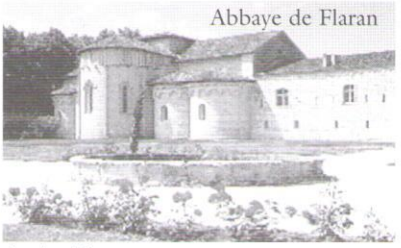
Avec plus de 1 000 membres experts immobiliers, TEGoVA France qui a pour but de fédérer les associations françaises d'experts immobiliers, assure et coordonne la représentation française auprès de The European Group of Valuers Associations (TEGoVA).

ASSOCIATION • **Section Grand Sud-Ouest**

Prochains rendez-vous : les 8 et 9 juin à Condom (Gers).

La jeune section animée par Jacques Rouch et son équipe, Joëlle Estela Metois et Arnaud Schierès, propose une réunion interne à la section, le 8 juin prochain sur la *Valorisation des bâtiments techniques chez France Telecom.*

Une journée de travail, ouverte à tous, se déroulera le vendredi 9 juin à 9 h 30, à Condom (Gers) dans le très beau cadre de l'abbaye de Flaran autour du thème du *développement économique et touristique du Gers, et des incidences sur la valorisation de l'immobilier.*



Abbaye de Flaran

Intervenants :

- un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers,
- un représentant de la SEM GERS,
- l'architecte des bâtiments de France pour la gestion du patrimoine historique.
- l'Archiviste de la ville de Condom, pour l'historique de l'armagnac.

Au cours de l'après-midi, il est prévu la visite d'un château ainsi que celle d'un vignoble, qui se terminera par une dégustation d'armagnac.

Le montant est fixé à 55 euros pour les membres de L'IFEI et 60 euros pour les autres personnes.

Pour vous inscrire, merci de prendre contact avec :

Arnaud Schierès,
Tél. 05 62 68 41 55,
Fax 05 62 68 41 54,
E-mail co.fi.mo@wanbadoo.fr.

TECHNIQUE • **Traduction des normes**

La traduction des normes de l'expertise immobilière en Europe vient d'être publiée, nous reproduisons ci-dessous le texte de Jean-Claude Anselme qui résume l'importance et l'utilité pour les experts de ces normes et le rôle de TEGoVA.

« Le groupe européen des experts immobiliers -TEGOVA- est une association internationale sans but lucratif (AISBL), de droit belge. Elle rassemble les principales associations professionnelles des pays de l'Union européenne, membres actifs, auxquelles se sont joints en qualité de membres associés ou observateurs, de nombreuses associations européennes et l'Appraisal Institute des États-Unis.

Depuis sa création en 1977, son principal objectif a été d'agréer et de publier les règles couramment acceptées en matière d'évaluation et d'expertise pour qu'elles soient appliquées par tous les membres de l'Union européenne et dans un esprit prospectif par les membres et pays créant de nouveaux marchés en Europe centrale et orientale. Au cours des dernières années, de telles normes sont devenues la caractéristique clef de la pratique de l'expertise en Europe.

Devenues la Référence de conformité pour les évaluations immobilières, objets de rapports à la clientèle, elles sont les fondements de la compétence.

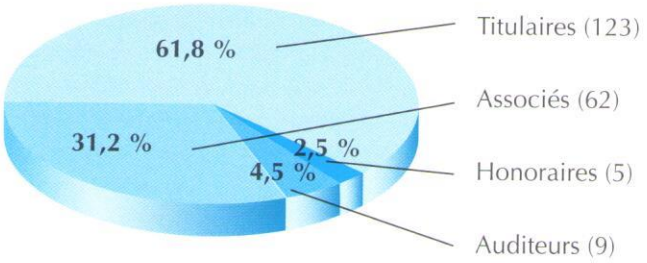
Récemment TEGoVA a étendu son rôle au secteur éducatif et ce développement devrait s'accroître.

Cette 5ème édition des normes européennes laboure de nouveaux terrains. Elle comprend des documents pour les expertises destinées à la *Sécurisation*, aux évolutions des marchés, à la gouvernance des entreprises, et développe le chapitre consacré à l'évaluation des propriétés agricoles. Le chapitre consacré aux caractéristiques nationales spécifiques a fait l'objet de nouveaux développements pour couvrir la plupart des pays membres.

La nouvelles édition des normes européennes est particulièrement importante non seulement pour les donneurs d'ordre et les utilisateurs des expertises mais encore pour les évaluateurs et les experts qui les leur apportent. Elles procurent un socle de références sur lequel appuyer des rapports solides et cohérents, destinés à la clientèle, compatibles tant avec la pratique et les normes comptables internationales qu'avec les directives européennes. Ce livre contient les seules normes à la fois adaptées aux circonstances et faisant autorité en Europe. »

ASSOCIATION • **Qui sommes-nous ?**

Voici la répartition par catégorie des 199 membres de l'Institut.



ASSOCIATION • **Section Méditerranée**

Le 17 février 2006 : la Section Méditerranée s'est réunie au Château Sainte-Roseline aux Arcs-sur-Argens.

À cette occasion deux nouveaux membres titulaires ont été accueillis : Tanneguy de Guerpel et Norbert Rieu.

Thèmes de la rencontre :

- *le marché immobilier de l'investissement* – OPCI par Bérénice de Vrainville et
- *l'estimation des propriétés vitivinicoles* par Robert Siccardi – Expert agricole et foncier

Le mardi 4 avril 2006, s'est tenu un dîner-débat sur le thème des normes IFRS, organisé par la Section Méditerranée de l'IFEI, en collaboration avec l'EEFIC, au cours duquel ont été plus précisément évoquées les problématiques suivantes,

- les normes IFRS et les incidences sur le bilan des entreprises,
- les normes IFRS et le patrimoine immobilier,
- les experts immobiliers face à l'application des normes IFRS.

Intervenants :

- Michel Orosco, Expert comptable, Auditeur et conseil, BDO Marque et Gendrot, Président de l'IFEC Provence Corse,
- Bérénice Charlier de Vrainville Expert immobilier, Président de l'IFEI Section Méditerranée,
- Jean-Claude Aznavour, Expert immobilier.

Fin mai se tiendra une réunion des membres de la section Méditerranée, thème envisagé : *l'expropriation.*

Enfin une réunion est prévue fin juin par l'IFEI Section Méditerranée, en collaboration avec l'EEFIC et l'IFREIM au cours de laquelle nous accueillerons Maurice Delécole qui présentera la nouvelle *Charte de l'Expertise Immobilière.*

La section comptait au 31 décembre 2005, 30 membres dont 18 membres titulaires, 10 membres associés et 2 membres auditeurs. Ceci après le départ, pour cause de retraite, de Daniel Loizelet et les admissions de Gérard Forcheron, membre associé, et de Pierre Amouroux, membre auditeur.

Au cours de l'année 2005, notre section s'est réunie six fois. Notons l'assiduité exceptionnelle des membres titulaires, qu'il faut remercier pour leur participation très active à la vie de notre section.

L'année 2005

Le 12 janvier 2005, s'est tenue notre Assemblée générale qui a vu le renouvellement du bureau et la réélection du Président.

Le 2 mars 2005, le sujet des *Marchés financiers et marchés immobiliers* a été brillamment traité par Alain Plagnard, Directeur des engagements du Crédit Mutuel et par Dominique de Sauza, promoteur immobilier.

Le 27 mai 2005, pour la première fois nous avons organisé une journée de formation commune avec la Compgnie nationale des experts judiciaires (CNEJI) sur des sujets divers :

- la copropriété et la loi SRU par Serge Frérault,
- la réforme des régimes matrimoniaux par Pierre Abric,
- les nouvelles normes comptables et les conséquences sur nos métiers par Bernard Pain, Président de la CNEJI, M. Puteaux, Expert-Comptable et Michel Nicodème.

  Très vif succès de cette réunion avec soixante participants.

Le 29 juin 2005, sujet annuel des *Marchés immobiliers, habitation et entreprise* ; *le marché locatif Lyonnais* a été traité par M. Olivier Dumas, Secrétaire général de la CNAB, que nous remercions très vivement, pour sa disponibilité et la qualité de ses interventions. *Le marché de l'immobilier d'entreprise* était présenté par Frédéric Ledoit ;

Le 14 septembre 2005, la réunion a été consacrée à *l'audit des programmes immobiliers en difficultés* et animée par Maurice Delécole et Bernard Faugère.

Le 18 novembre 2005, une journée entière de formation, ouverte à tous les membres de l'IFEI, les experts judiciaires et les experts FNAIM de Rhône-Alpes, dans le cadre prestigieux de l'hôtel Château Perrache, sur le projet de Lyon Confluence avec Denis Courtot, Directeur général adjoint de la SEM Lyon Confluence et Jean-Pierre Gallert, Directeur Général.

Très beau succès de cette réunion, à laquelle il faut noter la participation de nombreux membres parisiens de l'IFEI, que nous remercions ici.

Cette journée, magnifiquement organisée par Alain Pradel, s'est terminée dans un bouchon lyonnais, plus chaleureux que diététique.

Tous les membres de la section se joignent à leur Président pour remercier Jacques Détrez du magnifique compte-rendu de cette réunion dans le dernier Cercle.

L'année 2006

Après notre Assemblée générale qui a vu la réélection du Bureau et de son Président, plusieurs réunions ont eu lieu ou sont déjà programmées :

Le 1er mars, Pierre Abric a fait un exposé sur *les nouveautés fiscales et la réforme des régimes matrimoniaux*, Jean Yves Bourguignon a traité de *l'évolution des règles d'urbanisme et l'estimation des terrains.*

Pour le 10 mai, deux thèmes retenus :

- Bruno Charvet traitera du *droit de préemption des collectivités pour la sauvegarde des commerces de proximité*,
- Jacques Boulez de *l'indemnité d'éviction et estimation des fonds de commerce*,
- Olivier Dumlas, Secrétaire général de la CNAB, fera sa présentation annuelle du *marché locatif.*

Le 21 juin prochain est retenu pour la présentation de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* en Rhône-Alpes.

Cette manifestation organisée en collaboration avec la Chambre des Experts FNAIM et les géomètres experts aura lieu dans le cadre prestigieux et bucolique du Chalet du Parc de la Tête d'Or à Lyon. Y sont conviés, outre les experts membres, les experts judiciaires des cours de Lyon, Chambéry et Grenoble, les chefs de cours et tribuneaux, les responsables économiques , avocats et bien évidemment la presse régionale.

En septembre, réunion sur *les nouvelles techniques de construction et l'influence sur les marchés*, ainsi que sur *les contraintes liées aux diagnostics techniques.* Maurice Delécole et Bernard Faugère sont pressentis pour ce sujet.

Jean-René Amouroux

Réunion de comité de rédaction dans les locaux de Vif Expertise : Martine Lecante et Jacques Detrez (1er rang), Michèle Philippe Serpault et Claude Galpin (debout).

LE CERCLE DE L'IFEI

RÉDACTEUR EN CHEF :
JACQUES DETREZ

COMITÉ DE RÉDACTION :
ROBERT BRUNIER, JOËLLE CHAUVIN, ANTOINE HINFRAY, CLAUDE GALPIN, MARTINE LECANTE, JOSÉ MARTINS ET MICHÈLE PHILIPPE SERPAULT

I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière
26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)
8ème étage - bur. n°7 - Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14
ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

LLCommunications - 0142681020