



Colloque de l'IFEI

Lundi 29 et mardi 30 janvier 2007
Pavillon Dauphine

Joëlle Chauvin, Présidente adjointe, prépare deux jours de haute qualité dans le domaine expertal.

**La trilogie immobilière :
le marché et ses contraintes,
le financier et l'expert.**

Lundi soir : **assemblée générale** de l'IFEI suivie d'un **dîner**.

Réservez déjà ces dates.

Les résultats de l'enquête menée auprès des membres de l'IFEI marquent votre vif intérêt pour la reconnaissance de l'aptitude professionnelle par TEGoVA. Près d'un tiers d'entre vous a répondu favorablement.

À la suite de la sortie des Normes d'expertise immobilière en Europe (Guide Bleu) et de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cette reconnaissance par TEGoVA marquera une nouvelle étape du développement et de l'harmonisation de notre profession à l'échelle européenne, déjà sensible au niveau national.

Unissons nos efforts dans ce sens. L'IFEI est là pour les faire fructifier.

Nous aurons l'occasion de reparler de ce sujet important lors de l'assemblée générale qui se tiendra à Paris au début de l'année prochaine, en même temps que le colloque pour lequel je souhaite vivement votre participation.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

www.ifei.org

Le site de l'association fonctionne et s'améliore avec vos remarques.



**Les articles de fond
du Cercle seront**

bientôt disponibles sur le site (voir p.2)

**Section Grand sud-ouest
(Toulouse).** Voir p.6

Rendez-vous les jeudi 23 (soir) et
vendredi 24 novembre 2006

Sommaire

Expertise

2007, l'année TEGoVA ? 1

Partenariat public/privé 5

Juridique

La procédure d'expropriation
pour cause d'utilité publique 3

Association

Interview de B. Wasels 4

EXPERTISE • 2007, Année TEGoVA ?

L'année 2007 devrait être, pour les experts en évaluation immobilière européens, marquée par la mise en place d'un processus de reconnaissance professionnelle. Ce processus est initié par TEGoVA dont l'Institut Français de l'Expertise Immobilière est un des membres français.

Il nous est apparu nécessaire de rappeler les objectifs de cette association européenne.

TEGoVA présent dans 27 pays au travers de 43 associations, compterait 100 000 membres.

La particularité de TEGoVA est d'être le Groupement Européen des Associations d'Experts Évaluateurs Immobiliers. Par conséquent, les adhérents de ce groupement ne sont pas des personnes physiques comme à l'IFEI par exemple, mais des associations nationales d'experts immobiliers.



Les membres français disposant du statut de membre actifs sont :

- Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM),
- Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM),
- Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI),
- Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI).

Trois associations d'experts immobiliers sont membres observateurs :

- la Chambre des Experts Évaluateurs Immobiliers près la cour d'appel de Paris (CEEICAP),
- le Conseil Supérieur du Notariat Français (CSN),
- la fédération nationale des chambres d'Experts Évaluateurs Immobiliers et Commerciaux (EEFIC).

.../... (suite p.2)

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

2007, année TEGoVA

La France présente, à la différence des autres pays européens, la particularité de regrouper les membres français au sein d'une association : TEGoVA France. Cette association est présidée par Jean-Claude Aznavour et France de Castries en tant que vice-Présidente, tous deux membres notamment de l'IFEI.

Les objectifs de TEGoVA sont restés longtemps obscurs aux non initiés, dont j'ai fait partie. Toutefois, les années 2005 et 2006 ont été marquées par une clarification des rôles, de son financement et de ses objectifs, accompagnés d'une communication plus importante en direction des associations membres.

TEGoVA poursuit aujourd'hui quatre objectifs principaux :

- l'harmonisation des méthodes par la création et la diffusion de standards homogènes pour la pratique de l'évaluation,
- le lobbying,
- la reconnaissance des qualifications professionnelles des experts évaluateurs,
- la formation initiale et la formation continue des experts évaluateurs.

L'**harmonisation des méthodes** et la diffusion de standards homogènes pour

l'évaluation peuvent être illustrés par l'édition depuis 1980 du *Guide bleu* ou *European Valuation standard (EVS)* dont l'édition 2005 vous a été adressée récemment.

Ce guide complète les recommandations de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* pour les experts immobiliers. Il permet une première appréhension des spécificités des autres pays membres en matière d'expertise immobilière.

Le **lobbying** se manifeste par la participation des représentants de TEGoVA à des commissions ad hoc, à des échanges avec d'autres associations internationales, ainsi qu'avec les instances européennes sur les métiers, les méthodes et les moyens.

TEGoVA a ainsi présenté récemment aux commissions européennes la position des experts évaluateurs sur le document édité par cette dernière portant sur le crédit hypothécaire.

Le *REV* (Recognised European Valuer) est une procédure d'**accréditation** des qualifications professionnelles de l'expert évaluateur qui sera commune à l'ensemble des associations membres de TEGoVA. Cette procédure est en cours de définition.

Elle sera mise en application dès 2007 par les associations bénéficiant du statut de membre actif, par le biais d'un

comité d'agrément, sous le contrôle de TEGoVA.

Elle portera notamment sur :

- les connaissances et l'expérience professionnelle requises,
- les conditions de candidature,
- l'examen des dossiers,
- le respect de l'éthique et de la déontologie,
- la formation initiale et la formation continue,
- l'agrément quinquennal.

TEGoVA a défini, conformément aux directives européennes, un socle commun des **formations** requises pour les experts évaluateurs.

Les experts évaluateurs, membres des associations bénéficiant du statut de membre actif, devront suivre vingt heures d'enseignement par an (ou cent heures tous les cinq ans) pour pouvoir obtenir le renouvellement de leur accréditation *REV*.

Si vous souhaitez compléter votre connaissance de cette association originale vous pourrez vous connecter sur le site www.tegova.org (en anglais). Retenez également que TEGoVa tiendra son *annual general meeting* à Edimbourg du 16 au 18 novembre prochain.

Claude Galpin

LE CERCLE • Liste des articles de fond parus dans le Cercle depuis avril 2003

Les articles suivants seront bientôt disponibles sur le site www.ifei.org ainsi que ceux, à venir, qui seront signalés par ce picto 

Cercle	Auteur	Article
14	Ghislain du Vigier	L'expertise des plates-formes logistiques.
14	Bernard Bonicel	Le rôle du Commissaire du Gouvernement.
15		La loi sur les risques technologiques et naturels.
15	Antoine Hinfray	À propos de la présomption de légalité des certificats administratifs d'affectation des locaux.
16	Maurice Delécole	L'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers.
17	François Robine	La méthode hôtelière.
18	DGUHC	Qu'est-ce qu'un logement décent ? (guide)
19	Claude Galpin	Plateforme logistique (évaluation).
19	Pascale Faivet-Fasquelle	Pondération des surfaces commerciales.
20	Antoine Hinfray	Changement d'affectation de locaux.
21	Jacques Détrez	Lyon Confluence.
21	Marie-Béatrice Tournu	Les squats en France.
22	José Martins	Arbitrage et médiation.
22	Ivan Pasternatzky	La réforme du droit des sûretés.
23	Maurice Delécole	La Charte de l'expertise en évaluation immobilière.



Compte-rendu de l'intervention présentée par Antoine Hinfray et Jacques Michard, membres du Comité directeur de l'IFEI - le 6 mars 2006

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique apparaît dans l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en 1791, repris et conditionnée par l'article 545 du Code Civil.

Cette procédure a connu un fort développement ; elle a fait l'objet d'une ordonnance du 23 octobre 1958, avant d'être codifiée en 1977, en distinguant la partie L pour Législative et R pour Réglementaire.

Elle a fait aussi l'objet de nombreux textes ultérieurs, dont le dernier en date du 13 mai 2005.

Cette procédure est une exception au droit de propriété. Il s'agit d'un droit détaillé, autonome et procédural, dans lequel l'expert prend et doit prendre une place croissante, permettant ainsi le rééquilibrage des rapports en jeu. De plus, le rôle de l'expert est lié au développement du consumérisme.

Cette procédure, qui n'exige pas la présence d'un avocat, est toujours réalisée dans des délais extrêmement brefs, et exige une intervention de l'expert le plus en amont possible de la procédure et une très forte réactivité.

Les outils

- Le Code d'expropriation, soit le code officiel soit le code d'éditeurs (Litec, nouvelle édition en 2006).
- Le livre de référence d'Antoine Bernard – éditions du Moniteur.
- La Revue de Droit immobilier.
- L'AJDI
- Le classique Ferbos (reflet de la position des services des Domaines).
- Le Jurisclasseur Lexis.

Nous parlerons seulement d'expropriation urbaine dans le seul domaine immobilier, mais la procédure peut également toucher des droits corporels ou incorporels.

Même si la phase contentieuse est portée devant le même Juge, la procédure d'expropriation doit être clairement distinguée de l'exercice du droit de préemption.

Le titulaire de l'expropriation c'est d'abord l'État et dans les départements,

son représentant, le Préfet, lequel peut agir au profit d'un tiers bénéficiaire, personne publique, parfois privée.

C'est un droit autonome susceptible d'être lié à d'autres règles concernant par exemple, et notamment, l'urbanisme, l'environnement ou le droit locatif.

Deux phases en présence :

- celle attachée à l'Administration et l'application de règles de droit ;
- et celle du juge qui prononce le transfert de propriété et fixe l'indemnité.

La phase administrative

est diligentée par le Préfet et comprend trois étapes :

- une enquête d'utilité publique qui déclare l'intention de réaliser une opération d'expropriation, et explique pourquoi et comment,
- une déclaration d'utilité publique, et
- un arrêté de cessibilité qui comprend l'identification des parcelles et de leurs propriétaires.

Il s'agit d'une cession forcée, mais celle-ci est ordonnée par le juge judiciaire qui rend une ordonnance d'expropriation, celle-ci manifestant le transfert de propriété.

L'indemnité d'expropriation est fixée soit à l'amiable entre les parties, soit par le juge ; c'est là que le juge peut se faire assister par un expert autre que l'Administration.

L'enquête publique

Il s'agit d'un dossier dont l'article R.11.3 2ème fixe le contenu et notamment ses données financières (prévision de dépenses sur lesquelles l'expert peut avoir son mot à dire).

Un commissaire-enquêteur, désigné par le Préfet, se rendra sur place, rencontrera les intéressés et donnera un avis.

La déclaration d'utilité publique prononcée par le Préfet devra être motivée, puis faire l'objet d'une publicité collective valable cinq ans. Au-delà, le propriétaire peut faire valoir un droit de délaissement.

Dans les deux mois de la D.U.P. : recours possible pour excès de pouvoir, soit en raison d'une erreur manifeste (théorie du Bilan) soit pour des raisons de forme et de compétences.

Deux procédures contentieuses possibles :

- le référé suspension, à l'appui duquel se trouve soit un moyen sérieux, soit une urgence, et
- le référé liberté, si une liberté fondamentale est atteinte.

Ces contentieux sont rendus dans un délai très court : une à deux semaines.

L'arrêt de cessibilité contient l'enquête parcellaire détaillée avec nouvelle intervention d'un commissaire-enquêteur.

Phase de transfert de propriété

(Code de l'Expropriation – article L.12 et suivants).

En cas d'accord avec l'Administration, la cession se fait simplement et l'ordonnance d'expropriation est rendue, le seul recours étant une éventuelle rescision pour lésion.

S'il n'y a pas accord, le Préfet transmet le dossier au juge judiciaire qui dispose de 15 jours seulement pour rendre l'ordonnance d'expropriation. C'est une procédure unilatérale, non contradictoire.

Le transfert de propriété transforme celle-ci en droit de créance et éteint tous les autres droits, sauf recours à la Cour de cassation pour des motifs de forme et de compétence, celle-ci rendant son arrêt dans les 15 jours.

L'ordonnance d'expropriation est opposable au tiers après publication aux hypothèques.

Application de la fiscalité de droit commun (sauf application de l'article 150 du Code Général des Impôts, si le emploi de l'indemnité est fait dans les 12 mois).

La phase judiciaire

comporte une offre faite aux propriétaires des biens expropriés, lesquels font valoir leurs droits sur l'immeuble (dans un délai de quelques jours), ces droits peuvent être :

- une réquisition d'emprise totale, ou
- une discussion sur l'indemnité elle-même, le juge d'expropriation se transporte sur les lieux et il y a échange de mémoires qui tiennent

les parties (démonstration nécessairement rigoureuse).

L'indemnisation doit être la contrepartie d'un préjudice certain (parfois futur, mais jamais éventuel) et direct (non prise en considération du préjudice des tiers).

Seuls les droits reconnus sont pris en considération, et l'indemnité de emploi est due sauf si le bien exproprié était notoirement destiné à la vente.

La date de référence est celle :

- de l'état du bien exproprié avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- et en fonction des valeurs actuelles du marché.

Dans cette procédure,

rôle de l'expert

Dorénavant, il peut intervenir dès la première instance, comme il pouvait le faire auparavant au stade de l'appel. Cette nouveauté porte atteinte au caractère de spécialité du Juge de l'expropriation considéré comme un Juge expert. Cependant, l'évaluation elle-même étant une matière de plus en plus complexe, le droit fait preuve d'adaptation et parallèlement réduit le pouvoir de fait du Commissaire du gouvernement.

À la différence du Code de procédure civile, le Code de l'expropriation ne prévoit pas l'établissement de liste

d'experts. Il appartient donc à ces derniers de faire preuve d'initiative s'ils souhaitent donner une suite concrète à cette avancée législative.

À cet égard, on ne saurait trop leur recommander d'analyser au préalable les spécificités de la matière afin d'imposer leurs compétences dans un domaine où le contentieux exacerbe souvent les positions des parties en cause.

Il est également opportun de rappeler que la procédure implique une réactivité certaine, l'expert n'étant chronologiquement désigné qu'au terme des opérations d'expertise, au stade final de l'évaluation des préjudices.

Joseph Nouvellon

ASSOCIATION • La Charte de l'expertise vue par le SNPI

Prolongeant l'interview de Maurice Delécole (Cercle n°23), nous avons recueilli les réactions de Bertrand Wasels, conseiller auprès du Président du SNPI (Syndicat National des Professionnels Immobiliers) et par ailleurs, vice-Président de TEGoVA France, sur la troisième édition de la Charte de l'expertise.

JM. Pouvez-vous nous dire quelques mots sur le SNPI et son implication dans la Charte de l'expertise ?



BW. Le SNPI est le premier syndicat français de l'immobilier, marqué par une forte présence d'agents immobiliers. Il regroupe à ce jour 7.500 membres dont environ 130 experts en évaluations immobilières, exerçant le plus souvent cette activité avec celles d'agents immobiliers ou d'administrateurs de biens. Il s'agit d'experts locaux qui exercent leurs activités dans le respect de la Charte de l'expertise dont le SNPI est signataire depuis sa première édition en 1990.

JM. En quoi la Charte de l'expertise est-elle utile pour vous ?

BW. Cette Charte constitue l'un des ouvrages de référence des experts du SNPI. Il est un outil pédagogique utilisé dans les sessions de formation qui sera également diffusée à l'occasion du prochain séminaire des experts SNPI.

C'est aussi un guide méthodologique pour nos adhérents et tout particulière-

ment pour ce qui concerne :

- les conditions d'exercice de l'expertise en évaluation immobilière,
- les types de missions, et
- les règles de déontologie.

Enfin, comme l'a souligné Maurice Delécole, l'utilité de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière est de pallier l'absence de statut officiel de l'expert en évaluation immobilière, en imposant des conditions minimales de diplôme et d'expériences. D'ailleurs, la dernière édition renforce cette exigence de qualification des experts, en leur demandant de suivre une formation permanente d'au moins vingt heures chaque année.

JM. Selon vous, quelles sont les modifications importantes apportées à cette troisième édition de la Charte ?

BW. La nouvelle présentation est plus lisible et plus synthétique. Certaines notions ont été revues et mieux exposées. Je pense ainsi aux recommandations en matière de pondération des surfaces des boutiques en centre ville.

Cette dernière édition de la Charte de l'expertise a aussi tenu compte des évolutions récentes de l'environnement immobilier européen et français, telles :

- la prise en compte de la notion de Juste Valeur (*Fair Value*) résultant des nouvelles normes comptables IAS-IFRS, et
- des réserves dans les rapports d'ex-

pertise concernant l'environnement et la contamination, résultant d'une réglementation de plus en plus exigeante en matière de sécurité et d'environnement.

JM. Un mot sur TEGoVA France et l'édition de la Charte de l'expertise ?

BW. Avec plus de 1.000 membres experts immobiliers, TEGoVA France assure et coordonne la représentation française auprès de *The European Group of Valuers Associations* (TEGoVA), composé de 43 associations de 27 pays. TEGoVA France est représentée par le SNPI, l'IFEI, la CIEIF-FNAIM et l'AFREXIM.

TEGoVA est dotée également d'un guide de référence, *le Guide Bleu*, dont la version 2005 regroupe les normes d'expertises immobilières en Europe.

La Charte de l'expertise a aussi réussi à harmoniser certaines définitions avec celles du *Guide Bleu* (TEGoVA) et celles du *Red Book* (RICS). Enfin, elle établit les correspondances entre les dénominations en langues française et anglaise.

La mise à jour de la Charte a permis d'indiquer les exigences de qualification et de formation des experts car TEGoVA France s'apprête à mettre en œuvre la procédure d'accréditation de la reconnaissance des qualifications professionnelles de l'expert, sous la forme d'un label européen TEGoVA.

Mais je vous en dirais plus à ce sujet après la prochaine assemblée générale de TEGoVA qui aura lieu à Edimbourg du 16 au 18 novembre 2006.

Propos recueillis par José Martins

Je vous livre quelques réflexions, après une expérience vécue depuis le deuxième semestre 2003 au service du Ministère de l'intérieur, à savoir la décentralisation d'un commissariat central d'arrondissement parisien - très sous dimensionné et vétuste - vers de nouveaux locaux mieux adaptés en terme de modernité, de fonctionnalité et de qualité de desserte d'accès.

Il a fallu ensuite presque un an (novembre 2004) pour que je devienne co-attributaire d'un marché public de conseil (lancé en mai 2004) en matière de financement privé d'équipements publics non susceptibles de faire l'objet d'une DSP (Délégation de Service Public ou concession, compte-tenu de leur caractère très spécifique voire *régalien*), et ce, de concert avec un professeur de droit public et un ingénieur programmeur, de formation ENTPE passé d'une DDE au secteur privé.

Ces délais cumulés conduisent à des livraisons courant 2008 pour la plupart des marchés, soit cinq ans après les premiers contacts.

Premiers constats (critiques).

- Ambiguïté des textes, alors en cours d'élaboration et de contrôle par le Conseil d'État, et de leur interprétation concrète.
- Profond fossé culturel entre les habitués des marchés publics (fonctionnaires et leurs interlocuteurs candidats traditionnels, à savoir les *bétonneux*). Comment passer en effet d'une approche purement architecturale traditionnelle et fréquemment peu efficace à une approche en terme de programme fonctionnel ? Cela signifie effectivement une *révolution culturelle* majeure et une rupture fondamentale dans les méthodes d'approche du sujet tant pour les fonctionnaires responsables que pour les candidats répondant à chaque appel d'offres.
- Lourdeur des procédures, qui varient des ministères *affectataires* tests (principalement Intérieur, Justice, Santé) et qui se situent selon une frontière floue entre marchés purement publics, à durée classiquement limitée au temps de la construction, alors qu'elle se veut désormais longue entre la phase de conception/réalisation et la phase ultérieure de gestion (à limiter, à mon avis,

tout compris, à environ vingt ans s'agissant de locaux à usage public intensif utilisés 24 h/24, 365 jours par an et donc fortement sollicités par les utilisateurs, avec de fortes contraintes spécifiques qu'il s'agisse de commissariats de police, de prisons ou d'équipements hospitaliers).

- Charges des frais, notamment sur le plan architectural (APS puis APD) à avancer *en blanc* par les candidats sans aucune certitude d'obtention finale du contrat. Il faudrait prévoir des indemnités pécuniaires dans ce domaine.

- Caractère hybride d'une intervention en termes d'investissement, limité dans ses possibilités de plus-values au terme du contrat (levée d'option à un prix symbolique, sauf cas de levée anticipée, selon des formules complexes à élaborer).

- Ne parlons pas du *casse tête chinois* qu'implique des travaux en cours de contrat, surtout s'il s'agit d'extensions ou de remise à niveau en termes d'obligations réglementaires difficiles, voire impossibles à anticiper.

- Étroite proximité en réalité avec des opérations assimilables économiquement à du financement en crédit bail immobilier (autorisation d'occupation temporaire (AOT) puis location avec option d'achat en fin de contrat (LOA)), sans perspective ni de plus value, ni même de reconduction au-delà de l'issue du contrat et de l'échéance de l'AOT.

- En résumé, il s'agit d'opérations assimilables à un CBI avec bail à construction puisque l'État demeure propriétaire du terrain.

Seule différence : au contraire d'un crédit bailleur purement financier, le financeur est en l'occurrence également responsable sur longue durée des fonctions de *property* et souvent même de *facility management*.

Donc confusion batarde de métiers radicalement différents en termes tant techniques que d'horizon, et donc de genres, fondamentalement différents.

- Faible taille unitaire de ces installations spécifiques (commissariats de police ou cantonnements de CRS en particulier) ce qui dissuade d'emblée les grands investisseurs sophistiqués sur le plan financier.

- Au-delà de 5,9 millions euros, obligation de procédure dite de dialogue compétitif, avec un minimum de candidats lors du dépouillement de l'appel d'offres initial. Cette procédure est donc considérablement chronophage et papivore.

- Crainte permanente de recours contentieux des candidats écartés des choix initiaux puis finaux, d'où la nécessité d'une grille multicritères (financiers mais aussi fonctionnels, architecturaux, qualité de la desserte d'établissements soumis à des contraintes de sécurité, nuisances diverses...) permettant une défense la moins discutable possible des choix retenus.

- En matière financière, la technique, assez sommaire, retenue est celle de l'actualisation du flux futur des loyers à percevoir à l'issue de la phase de conception/réalisation.

- Le taux d'actualisation est celui fixé par l'État depuis janvier 2004, à savoir 4 %, taux qui correspondait grosso modo à l'époque au coût de la ressource pour l'État (en fait coût de la dette) correspondant à la maturité de la durée du contrat, soit l'OAT à 20 ans.

- Interférences politiques nombreuses, surtout en période préélectorale.

Conclusion

Il faudrait définitivement oublier la notion de ministères affectataires, jaloux de leurs prérogatives plus ou moins régaliennes. Ce concept, introduit par le Premier ministre Édith Cresson, dans le but initialement honorable de responsabiliser chaque utilisateur de locaux (qui n'ont jamais cessé en fait d'appartenir au domaine de l'État), s'est révélé à l'usage parfaitement pervers dans son application par des fonctionnaires peu ou pas préparés à ces tâches très éloignées de leur culture de base.

Pour pallier l'impécuniosité de l'État, la solution vers laquelle on s'oriente d'ailleurs désormais, est de regrouper ces opérations sous la tutelle du ministère des finances mais il reste à développer une structure *France Domaine* mieux adaptée que l'ancienne administration des Domaines.

Que de temps perdu depuis les travaux de la commission Debains qui a rendu son rapport en novembre 2003.

Michèle Philippe-Serpault

**Section Grand sud-ouest
- Toulouse -
Les grands projets d'urbanisme**

Jeudi 23 novembre 2006 au soir.

**La Charte de l'expertise
en évaluation immobilière
(Maurice Delécole).**

Vendredi 24 novembre 2006

- **Implantation du Cancéropole
sur l'ancien site AZF
(intervention d'un responsable
AUAT des projets
d'aménagements de la région).**
- **Les projets de
développements tertiaires
du grand Toulouse.**
- **Réglementation, coûts et moyens
en matière de pollution et dépol-
lution des sols (M. F. Chevillard).**

Lieu : Le Capoul, Holiday Inn.
Inscription auprès d'Arnaud Shierès
Tél. 05 62 56 19 15
Mail : contact@cofimo.net

Hommage à Jacques Vigié

Jacques Vigié est décédé au début de l'été de ce qui est appelé une longue maladie. Expert judiciaire, il fut l'homme d'une transition réussie entre les grands ténors de l'expertise que furent ceux qui appliquèrent, les premiers, les dispositions du Décret du 30-9-1953, et les experts actuels. Il a repris le flambeau une génération après, avec talent. L'homme n'était pas fier mais l'expert était vigilant, soucieux de bien, de la justice, de l'équité et pour réussir, il savait se hisser à des principes conceptuels qui le firent respecter. Il n'abandonnait jamais devant une solution qui le choquait. Il voulait trouver des solutions élégantes.

Outre son cabinet, il créa la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Évaluation immobilière, tant il voulait que sur tout le territoire les mêmes règles de marché soient traitées de la même façon. Il y réussit par passion et opiniâtreté et cette Compagnie semble aujourd'hui faire partie du paysage habituel.

Il fut aussi celui qui institua la recherche et le débat dans le monde de l'expertise judiciaire en organisant des colloques regroupant, experts, avocats, hauts magistrats, à une époque où les échanges étaient encore chiches.

Il sortit l'expertise de son cocon.

Il était amical avec chacun et, à son départ en retraite, tous les experts le tenaient pour un homme respecté. C'est pourquoi fut très regrettable et misérable, l'attaque dont il fut l'objet après avoir cédé son cabinet. Mais que l'on sache que cette salissure insidieuse et personnelle délivrée par des médiocres n'a pas entaché l'estime qui fut portée et est portée à Jacques Vigié par notre profession d'experts. La maladie et cette flétrissure ont assombri la fin de sa vie ce qu'à l'évidence, il ne méritait pas. Honneur à Jacques Vigié et respect exprimé d'une profession quasi unanime. Que sa famille reçoive cet hommage avec fierté.

François Robine

ASSOCIATION • **Informations générales de l'IFEI**

La communication

- De l'usage et de la diffusion de la plaquette de présentation de l'IFEI.
- De la communication de la nouvelle Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Il est proposé aux membres de la section, un envoi personnalisé aux magistrats de leur choix.
- Communication de l'article publié suite au débat organisé par la section Méditerranée et l'EEFIC sur les normes IFRS.

La formation

- Signature d'une convention de parrainage de l'IFEI et l'ESPI (École supérieure des professions immobilières).
- À l'initiative de Joëlle Chauvin, une réflexion est menée en vue d'un séminaire de formation de haut niveau.

International

- Présentation par Jean-Claude Aznavour du Comité des affaires internationales de l'IFEI, *en liaison avec TEGoVA, la reconnaissance de la profession d'expert devrait pouvoir avancer.*
- La section francophone du Comité, dont font partie Antoine Hinfray, Fabrice Léger, Jacques Detrez et Bérénice Charlier de Vrainville, travaille à établir des relations entre l'IFEI et les chambres d'experts et les experts des pays francophones.

Autre

Jean Nayrolles (vice-Président de la section Méditerranée) cesse son activité professionnelle.
Il reste des nôtres en qualité de membre d'honneur de la section Méditerranée.

ASSOCIATION • **Section Méditerranée**

La réunion trimestrielle du 29 juin 2006 s'est déroulée en Aix-en-Provence. Les conférences ont permis d'aborder :

- le micro-marché immobilier des caps de la Côte d'Azur (Tanneguy de Guerpel, expert immobilier, AD Valorem),
- le rôle de l'expert immobilier dans la procédure d'expropriation (Me Olivier Burtez-Doucède, avocat au barreau de Marseille),
- Présentation de l'opération *Les Allées Provençales* (Vincent Mauvage, Directeur régional, Urbanisme et Commerce Gestion).

L'après-midi, nous avons visité *Les Allées Provençales* (Aix en Provence). Enfin, présentation de la nouvelle Charte de l'expertise en évaluation immobilière, à la faculté de droit d'Aix, par Maurice Delécole, Président du Comité d'application de la Charte.

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 - www.ifei.org

ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

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