

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



Le changement d'année est propice aux bilans. D'autant plus que le mandat de l'équipe actuelle de l'Ifei arrivera à son terme en mars et qu'un nouveau conseil supérieur sera élu.

Que peut-on retenir des trois années passées ensemble ? Le premier fait majeur est l'accroissement du nombre de nos membres, qui a progressé de près de 30 %, atteignant 258 adhérents aujourd'hui. Une croissance quantitative mais aussi qualitative, avec une diversification des origines et l'arrivée de nouveaux membres qui, par leur notoriété, sont venus renforcer le rayonnement de notre Institut. Cette croissance s'est également accompagnée par la création d'une nouvelle section dans l'Est de la France

Autre résultat dont nous pouvons nous réjouir, votre assiduité renouvelée aux lundis de l'Ifei. Vous êtes, chaque mois, entre 50 et 60 à participer à ces réunions d'échange sur des sujets chaque fois différents et chaque fois pointus, essentiels pour notre profession. Enfin, un dernier chantier a été entamé, celui des Assises. Ce rendez-vous annuel a pour vocation de tenir une place récurrente et importante dans le paysage de l'expertise immobilière. Si la formule mérite d'être perfectionnée, ce sera prioritairement à la nouvelle équipe qui prendra les rênes en mars, de déterminer les modalités de son développement.

Je vous souhaite à toutes et à tous une très heureuse nouvelle année, qu'elle vous apporte santé, projets et satisfaction dans votre vie personnelle et professionnelle.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ?

Jean-Jacques Martel*
Membre de l'IFEI

La problématique est la suivante : *les experts judiciaires en estimations immobilières agréés par une cour d'appel peuvent-ils procéder à l'expertise immobilière d'un bien immobilier dépendant d'une procédure collective initiée par un tribunal de commerce ?*

La question pourrait sembler inutile de par leur statut légal d'expert de justice et de l'organisation judiciaire en France, pourtant certains professionnels de la procédure collective

* également expert en estimations immobilières près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Douai ; professeur à l'ICH et l'ICEU de l'université de Lille 2



interprètent restrictivement la loi de sauvegarde des entreprises et les modifications qui s'en sont suivies.

Initialement l'article 17 de la loi 2005-845 du 26 juillet 2005 relative à la sauvegarde des entreprises était

rédigé comme suit dans les articles L. 621-4 et L. 621-5 : **« dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine, le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1. (...) aux fins de réaliser l'inventaire et la prise en compte prévus à l'article L. 622-6, le tribunal désigne un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté. »**

Plusieurs modifications de la loi initiale sont intervenues depuis.

Concernant la sauvegarde

L'article L622-6 modifié par Ordonnance n°2008-1345 du 18 décembre 2008 - art. 20.

Dès l'ouverture de la procédure, il est dressé un inventaire du patrimoine du débiteur ainsi que des garanties qui le grèvent. Cet inventaire, remis à l'administrateur et au mandataire judiciaire, est complété par le débiteur par la mention des biens qu'il détient susceptibles d'être revendiqués par un tiers.

Le débiteur remet à l'administrateur et au mandataire judiciaire la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours. Il les informe des instances en cours auxquelles il est partie. (...)

Lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'in-

.../... Suite p. 2

ventaire ne peut porter atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis.

L'absence d'inventaire ne fait pas obstacle à l'exercice des actions en revendication ou en restitution. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

Modification des articles par l'ordonnance du 30 janvier 2009.

L'Article L621-4 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Dans le jugement d'ouverture, le tribunal désigne le juge-commissaire dont les fonctions sont définies à l'article L. 621-9. Il peut, en cas de nécessité, en désigner plusieurs. (...)

Dans le même jugement, **sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine**, le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1. Il peut, à la demande du ministère public, désigner plusieurs mandataires judiciaires ou plusieurs administrateurs judiciaires. (...)

Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L.622-6. Dans le cas contraire, l'article L. 622-6-1 est applicable. (cf ci-dessous)

L'Article L622-6-1 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables.

Concernant le redressement judiciaire

L'Article L631-9 modifié par la Loi

n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 138 (V)

L'article L. 621-4, à l'exception de la première phrase du cinquième alinéa et du sixième alinéa, ainsi que les articles L. 621-5 à L. 621-11 sont applicables à la procédure de redressement judiciaire. Le tribunal peut se saisir d'office aux fins mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 621-4.

Aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L. 622-6 et la prise des actifs du débiteur, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

Synthèse de la réforme

Dans la loi initiale de sauvegarde pour réaliser l'inventaire et la prise des actifs prévus à l'article L. 622-6 du Code de commerce, il appartenait au tribunal de désigner un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté. La prise est désormais abandonnée, ce qui se justifie puisque la procédure de sauvegarde n'a pas pour objectif de réaliser des actifs... Toutefois, en cas de conversion de la procédure de sauvegarde en redressement ou en liquidation judiciaire, la prise sera alors effectuée. Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire.

Mais surtout, l'inventaire est désormais effectué par le débiteur lui-même, avec une certification par un commissaire aux comptes ou une attestation par un expert-comptable. Dans cette hypothèse, on assiste à une mise à l'écart de l'article L. 622-6, alinéa 4 suivant lequel « lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'inventaire ne peut porter

atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis ». Le législateur a prévu la possible inertie du débiteur. Si le débiteur n'engage pas les opérations d'inventaire dans un délai de huit jours à compter du jugement, d'ouverture ou ne les achève pas dans un délai fixé par ce jugement, le juge-commissaire désigne pour y procéder ou les achever un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

De ce foisonnement législatif, sans qu'il soit remis en cause la possibilité de nommer un expert, tant pour la sauvegarde que pour le redressement judiciaire (L.621-4), plusieurs administrateurs se sont interrogés sur l'interprétation des termes, *prise* ou *inventaire* et sur ce que voulait dire *en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables*.

En cas de nécessité de faire réaliser une expertise de la valeur vénale d'un immeuble figurant à l'inventaire ou révélé postérieurement :

- peuvent-ils, en considération de la spécificité des immeubles d'activités, proposer la désignation d'experts inscrits sur la liste de la Cour d'appel du ressort du tribunal dans la spécialité de l'estimation immobilière ?
- doivent-ils proposer la désignation d'un notaire dans le cadre de l'article L 622-6-1 considérant que c'est une de leurs attributions, confondant ainsi inventaire et expertise immobilière ?

Préalablement on peut expliciter les points suivants.

L'inventaire

Pour mémoire « *sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables.* »

Comme il est dit ci-dessus l'inventaire peut être établi par le débiteur lui-même, certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert comptable.

À la lecture de ce qui est dit l'inventaire est bien un recensement à l'initiative du débiteur ou en cas de carence par un officier public. Il est donc facilement compréhensible que cet acte d'inventaire ne puisse être confondu avec un acte d'expertise immobilière... d'autant qu'il peut être attesté par un expert comptable ou certifié par un commissaire aux comptes !

Lors de l'inventaire l'intervention d'un notaire est d'ailleurs nécessaire puisqu'il entre dans ses attributions de requérir les formalités auprès des centres hypothécaires pour connaître les immeubles dont le débiteur est propriétaire.

L'esprit de la rédaction de la loi correspond au recensement des différents actifs de l'entreprise qui, concomitamment ou postérieurement, donneront lieu à une prise pour les actifs meubles et à une expertise de la valeur vénale pour les immeubles. D'autant qu'il existe un risque pour les immeubles d'être *oubliés* dans l'inventaire faute d'être connus.

La prise

Rappelons la définition de la prise selon l'édition Le Robert : *estimation du prix d'un objet compris dans un inventaire ou vendu aux enchères.*

La prise (objets meubles) et la vente aux enchères relevant habituellement de la compétence des commissaires-priseurs, des courtiers, des huissiers et même des notaires, se distinguent des immeubles, qui ne sont pas caractérisés par une *prise* mais par un acte d'expertise ou plus simplement d'une évaluation.

La prise caractérise donc les objets mobiliers et peut être effectuée par les commissaires-priseurs, les huissiers, notaires ou courtiers en marchandises assermentés.

En Alsace, le code local des professions de 1900 prévoit une réglementation spécifique pour les professions juridiques et il ne connaît pas la profession de commissaire-priseur.

Dans la définition de la prise on remarque bien la chronologie dans la procédure, d'abord l'inventaire puis la prise... de la même façon pour les immeubles, d'abord l'inventaire puis l'expertise.

Quelles sont les attributions respectives des quatre professionnels listés ?

Commissaires-priseurs

Les commissaires-priseurs sont des officiers publics et ministériels chargés d'estimer et de vendre aux enchères publiques des objets, meubles, appareils ménagers...

Aux côtés des commissaires-priseurs qui prennent en charge les ventes judiciaires (liquidation d'une société, saisie, faillite,...) exercent les commissaires-priseurs qui ont la charge des ventes volontaires d'objets ou de meubles appartenant à des particuliers.

Les premiers sont nommés par le Garde des Sceaux. Ce sont des officiers ministériels qui prêtent serment devant le tribunal de grande instance. Les seconds travaillent au sein de sociétés commerciales agréées par le Conseil des ventes. Ils interviennent à la demande des particuliers. Le commissaire-priseur estime la valeur de ces objets pour fixer leur prix de départ lors de la vente. Pour cette étape, il fait éventuellement appel à un expert d'art. C'est pourquoi une excellente connaissance en arts est également indispensable. Il répartit ensuite la prise en lots. Les enchères représentent l'aboutissement du travail du commissaire-priseur et révèlent tout son talent. À la fois expert, psychologue et acteur, il doit savoir convaincre et séduire les acheteurs potentiels. Les commissaires-priseurs peuvent aussi agir à la demande d'une compagnie d'assurances ou d'un assuré pour estimer les biens garantis d'une personne.

Quant aux commissaires-priseurs judiciaires, ils ont également le statut d'arbitres experts. Ils peuvent donc être consultés par les tribunaux, les huissiers et les avocats.

Huissiers

L'huissier de justice est un officier public et ministériel qui exerce une profession libérale réglementée.

Il bénéficie d'un monopole pour la délivrance des actes de procédure judiciaire, de l'assignation en justice à l'exécution des décisions rendues.

Il exerce également de manière concurrentielle dans des domaines aussi variés que le recouvrement amiable de créances, la rédaction de baux et autres actes sous seing privé, les consultations juridiques, l'administration d'immeubles et syndic de copropriété, les ventes aux enchères publiques.

Notaires (extrait de la chambre des notaires de Paris)

Il est nommé par le Garde des Sceaux, ministre de la justice. La puissance publique lui délègue le pouvoir de conférer l'authenticité aux actes qu'il établit, par sa signature et l'apposition du sceau de l'État.

Le notaire est soumis à une déontologie dont le respect est contrôlé par la chambre à laquelle il appartient et par le procureur de la République.

La plupart de ses actes sont rémunérés selon un tarif fixé par décret et applicable de la même manière sur tout le territoire français et pour toutes les personnes.

Le notaire exerce à titre libéral. Il a personnellement en charge la gestion de son étude. Il est responsable de son activité envers ses clients.

Officier public et professionnel libéral, le notaire doit en toute circonstance conjuguer l'intérêt de son client, le respect des droits d'autrui et celui de la loi.

Le notaire est par tradition spécialisé en droit de la famille et en droit immobilier. Mais son champ d'intervention est plus vaste. Les notaires sont présents dans d'autres secteurs d'activité tels le droit des sociétés, le droit de l'urbanisme, le droit des collectivités locales, les contrats commerciaux, la fiscalité des entreprises ou encore le conseil patrimonial.

Le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples.

Courtiers en marchandises assermentés

Le courtier de marchandises assermenté est à la fois un commerçant et un officier public, auxiliaire de justice.

En tant que commerçant, il met en relation des vendeurs avec des acheteurs de marchandises, négocie les conditions de l'affaire et la conclut entre eux, puis veille à sa bonne exécution : il s'agit de courtage.

D'où la parfaite connaissance du courtier pour la spécialité dans laquelle il professe. En tant qu'offi-

cier public, le courtier assermenté est habilité par les textes légaux (Décret du 19 août 1994) à remplir certaines missions d'intérêt public en raison de sa compétence et de son honorabilité et notamment,

- effectuer les ventes aux enchères publiques, volontaires et judiciaires de marchandises en gros, conformément aux textes régissant ces opérations,
- constater officiellement le cours des marchandises,
- procéder à l'estimation des marchandises dans les magasins généraux,
- intervenir dans le cadre d'expertises amiables ou judiciaires.

Synthèse de la problématique

Une confusion s'est donc installée entre inventaire et prisée au dépend de l'acte d'expertise d'un bien immobilier, et elle s'est trouvée accentuée par la possible interprétation de la phrase « *en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables* ».

Il n'est pas dans mon propos d'analyser en profondeur les attributions respectives applicables à chacune des professions ci-dessus mais pour autant elles soulèvent deux interrogations.

1 L'expertise ou l'évaluation de la valeur vénale d'un immeuble relève-t-elle de l'inventaire ou de la prisée ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

2 L'expertise immobilière d'un immeuble dans le cadre d'une procédure collective initiée par une juridiction de l'ordre judiciaire relève-t-elle explicitement des attributions respectives d'une des professions citées telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

Dès lors l'acte d'expertise d'un bien immobilier n'entre-t-il pas dans le champ du troisième alinéa de l'article L621-4 *dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine ?*

Sans doute, cependant il semble nécessaire de définir les professions mises en concurrence et d'apporter plusieurs arguments techniques.

Notaires et/ou experts judiciaires ?

Pourquoi opposer l'expert de justice agréé par une cour d'appel, dont la spécialité est l'expertise des biens immobiliers et dont la compétence est largement reconnue par les juridictions et les pouvoirs publics, aux notaires, officiers publics, professionnels eux aussi très reconnus du droit immobilier mais dont la compétence expertale ne s'est exercée jusqu'à aujourd'hui que très accessoirement et la plupart du temps dans le prolongement de son activité d'entremise immobilière elle-même accessoire.

C'est une opposition professionnelle inopportune d'autant que ces deux professions travaillent souvent en collaboration très étroite et n'ont jusqu'alors jamais eu de différent ni de rivalité professionnelle.

Il n'est pas faire injure à cette profession exemplaire que de la qualifier de généraliste du droit immobilier au regard de la largesse des missions qu'elle se reconnaît d'autant que les missions judiciaires qui lui sont habituellement confiées correspondent à des liquidations de succession ou de communauté matrimoniales après divorce.

Quant à l'expertise immobilière, sur les 9.000 notaires de France, 200 sont répertoriés comme spécialistes ayant reçu une formation spécifique à l'expertise par le label **Notexpert** mis en place par le Conseil Supérieur du Notariat. Les experts judiciaires en estimations immobilières sont 600 professionnels spécialisés exclusivement dans cette matière technique et juridique.

Il n'est pas dans mon propos de nier la très grande connaissance du notariat du marché immobilier de l'habitat principal ou résidentiel, ses statistiques et ses analyses sont particulièrement fiables et reconnues, y compris par les pouvoirs publics. Mais l'acte d'expertise, d'un bâtiment industriel ou commercial, d'une usine, d'un atelier de confection, d'un garage automobile, d'une friche industrielle, d'un immeuble de rapport ou d'une dune du littoral ne repose pas sur la simple

connaissance statistique du marché immobilier local. Bien des exemples démontrent la confusion entre la valeur des locaux dits « d'activités » et la simple connaissance du marché de l'habitat.

D'ailleurs, les commissaires priseurs, *généralistes des objets d'arts* sont toujours en étroite relation avec des experts d'art beaucoup plus spécialisés.

Quant aux attributions judiciaires reprises par la Chambre des notaires de Paris : *le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples.*

Elles ne peuvent être confondues avec l'acte d'expertise d'un bien immobilier, ni être assimilées à une attribution visée par l'article 622-6, d'autant qu'un expert désigné judiciairement ne peut en aucun cas engager une conciliation (art 240 du C Pr civ).

À ce propos on pourrait s'interroger sur le possible conflit d'intérêt entre le notaire rédacteur d'un acte de vente ou d'un cahier des charges d'adjudication publique qui réaliserait une expertise judiciaire pour le même dossier... sauf à courir le risque d'être sanctionné par une juridiction d'appel.

D'où la complémentarité qui a toujours existé entre les experts judiciaires et les notaires à l'occasion des procédures collectives. Lors des procédures judiciaires, le tribunal de grande instance désigne un notaire pour procéder à la liquidation de communauté ou de succession et un expert judiciaire chargé d'évaluer les biens immobiliers de la communauté ou de la succession.

Plusieurs arguments techniques peuvent être également avancés.

Au plan procédural

Sur un plan procédural, comment un professionnel du droit de la procédure collective pourrait-il interpréter la problématique posée comme une exclusion de recourir aux servi-

ces d'un expert de justice agréé par une cour d'appel alors même que les contentieux dépendant de ces mêmes procédures relèvent directement de la cour d'appel...

La caractéristique de *juridiction d'exception* permet-elle aux mandataires de considérer les procédures expertales propres à cette juridiction et en dehors des pratiques habituelles des cours d'appel ? Ne doivent-ils pas tenir compte des recommandations de la récente conférence de consensus de la Cour de Cassation ?

Du point de vue des délais

Les immeubles ne sont évidemment pas souvent identifiés et/ou connus au moment de l'ouverture du jugement ou de la procédure de sauvegarde et c'est bien pourquoi il ne semble pas possible ni souhaitable, d'en régler le sort expertal dès l'ouverture du jugement.

Par ailleurs la spécificité des biens industriels requiert souvent la connaissance d'un spécialiste de l'immobilier d'activités dont le choix de la personne ne pourra s'opérer qu'après avoir identifié l'immeuble et ses éventuelles spécificités, parfois bien après la clôture de l'inventaire notamment pour les personnes physiques.

Là encore il y a donc bien lieu de distinguer inventaire et expertise.

Meubles ou immeubles, sauvegarde ou redressement judiciaire

Pour les meubles il y a lieu de distinguer la sauvegarde, où l'inventaire est une déclaration du sauvegardé et où la prise est inutile puisque la vente n'est pas envisagée, du redressement judiciaire, où la prise est nécessaire et doit être systématique puisque toute entreprise a des objets meubles dont il faut organiser très rapidement la prise pour ne pas risquer l'enlèvement au détriment de l'intérêt des créanciers.

D'où la nécessité de voir désigner les professionnels habilités pour la vente par adjudication publique dès l'ouverture du jugement.

Quant aux immeubles, ils ne semblent pas concernés par cette prise (réservée aux éléments mobiliers) et il faut reconnaître qu'il est souvent difficile à l'ouverture de la procédure de connaître le patrimoine de

la personne placée en redressement judiciaire et que son estimation ne requiert pas la même précipitation... d'ailleurs ne deviendrait-il pas une contrainte préjudiciable à la procédure de désigner à l'ouverture du jugement un expert pour un bien immobilier qui n'aurait pas encore été identifié ?

Expertise ou simple évaluation, coût

Il ne faut pas confondre l'acte d'expertise d'un immeuble particulier, spécifique ou monovalent tels que peuvent l'être habituellement les biens figurant à l'actif des entreprises, avec une simple évaluation orale ou même écrite.

Cette expertise ne peut être réalisée que par un professionnel expérimenté et averti pratiquant régulièrement ce type de mission et doit être consignée dans un rapport complet conformément à la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Quant aux immeubles d'habitation, il est vrai que la proximité géographique du notaire, sa très grande connaissance du marché de l'habitat et son intervention de négociateur permettraient parfois de restreindre la démarche expertale et de limiter le coût d'intervention dans des procédures impécunieuses à une simple évaluation...

La difficulté d'interprétation provient finalement d'une confusion entre inventaire/prise/ expertise ou évaluation et de l'assimilation professionnelle entre les professions d'expert et de notaire.

Pour conclure

Les experts de justice sont les auxiliaires occasionnels et habituels des magistrats de l'ordre judiciaire dont le tribunal de commerce représente une juridiction de premier degré.

Depuis des temps immémoriaux les Tribunaux de Commerce recouraient et recourent aux experts judiciaires puisque les immeubles d'activités sont souvent complexes, tant sur leur configuration, leur désignation, que sur leur appréciation dans un marché spécifique et dans un contexte environnemental, économique et juridique particulier.

L'intervention d'un expert judi-

ciaire en estimations immobilières est d'ailleurs tout à fait distincte de celle des professions citées et ses attributions ne peuvent être confondues puisque l'expert judiciaire n'a pas la qualité pour organiser la finalité d'une prise...ni pour établir un cahier des charges d'adjudication, ni même pour requérir un état hypothécaire.

Dès lors et même s'il semble d'actualité d'opposer les professionnels du droit, les notaires connaissent cette situation avec la commission Darrois, est-il opportun d'opposer les activités d'experts de justice et de notaire à travers une querelle inutile ? C'est de mon point de vue préjudiciable à l'intérêt des créanciers et de la personne concernée par la procédure de redressement pour les immeubles d'activités ou de commerce.

Le magistrat du tribunal de commerce ou le mandataire peut donc tout à fait s'il le souhaite désigner tel notaire ou tel expert de son choix pour toute mission d'expertise ou d'évaluation qu'il lui fixera mais cette mission ne peut pas être confondue avec l'acte d'inventaire en lui-même et ne peut être figée lors du jugement d'ouverture.

Par ailleurs il ne peut écarter de désigner un expert judiciaire en estimation immobilière au regard de la seule rédaction de l'article L 622-6-1.

Finalement le principal n'est il pas de préserver l'intérêt de l'entreprise en difficulté et les droits des créanciers ?

Pour ce faire l'évaluation la plus juste du patrimoine du débiteur est primordiale et le magistrat doit pouvoir choisir le professionnel le plus adapté à la situation avec pour critères : délais, compétence, respect des procédures, coût et diligences... qu'il soit notaire, expert de justice en estimation immobilière ou toute autre personne compétente !

C'est évidemment une des synthèses de la conférence de consensus de la Cour de Cassation sur le sujet de l'expertise concernant le choix de l'expert.

Et c'est évidemment la pratique habituelle de la très grande majorité des praticiens et des présidents de juridiction.

Zoom sur certains aspects de la loi Grenelle II : urbanisme, quand tu nous tiens !

Ivan PASTERNAZKY
vice-Président de l'IFEI

La loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, constitue un véritable tournant dans l'instauration de divers processus et autres obligations d'amélioration énergétique du parc immobilier français. Elle comporte également un important volet *Urbanisme* qui n'a pas fini d'alimenter les chroniques (juridiques), vu notamment :

- les difficultés déjà soulevées par les collectivités locales face au calendrier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux... Le Sénat ayant d'ailleurs voté à l'unanimité, le 17 novembre dernier, une disposition reportant de mi-janvier 2011 à juillet 2013, l'obligation pour les SCOT et les PLU de recouvrir le périmètre de l'intercommunalité et non plus seulement celui des communes ;

- l'élargissement du régime conditionnel du dépassement de COS (déjà évoqué dans le n° 19 du cercle paru en Juin 2008), dans une limite désormais majorée de 20 à 30 %, et ce toujours dans le respect des autres règles du PLU, lorsque les constructions répondent à des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable... Oui, mais cette mesure est en partie vidée de sa substance, car elle ne concerne pas les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP, les périmètres de protection des immeubles classés ou inscrits, les parcs nationaux... Gageons qu'à travers les débats actuels sur ce sujet, nos honorables parlementaires sauront raison retrouver !

D'ailleurs (et vous connaissez l'expression) mon petit doigt me dit

que nous devrions connaître en la matière de nouveaux rebondissements d'ici peu ;

- le futur versement pour sous-densité (à ne pas confondre avec le fameux versement pour dépassement du plafond légal de densité) qui est programmé pour 2013, afin de renforcer la densité des zones déjà urbanisées ou d'urbanisation future. La densité de la construction serait exprimée suivant le rapport entre la surface de plancher de la construction nouvelle (et éventuellement en plus des constructions existantes) et la superficie de l'unité foncière => les



communes et EPCI dotés d'un PLU pourront alors instaurer, par secteurs, un seuil minimal de densité, sachant que cette faculté serait rendue obligatoire si la commune ou l'EPCI a institué une taxe d'aménagement supérieure à 5 %.

Seraient alors assujettis à ce versement, les bénéficiaires d'une autorisation

de construire expresse ou tacite, qui édifient une construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal, celui-ci ne pouvant être supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée par les règles du PLU.

Nous voilà donc confrontés à un (futur) nouveau critère aléatoire d'évaluation, car si cette mesure est quelque peu généralisée, il nous appartiendra parfois d'en apprécier l'incidence lors de la valorisation d'un terrain à bâtir, voire d'une propriété partiellement bâtie.

Par ailleurs, il est nécessaire de s'arrêter un instant sur le caractère peu médiatique mais assez emblématique des dispositions prises par le législateur pour recenser les risques avérés de pollutions des sols. Sous l'impulsion de l'article 188 de la Grenelle II précitée, le code de l'environnement se voit doté de deux nouveaux articles rédigés comme suit :

Art. L 125-6 - L'État rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration et de leur révision. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

Art. L 125-7 - Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

Commentaires

Il s'agit bien d'informer sur les risques de pollution des sols qui pourront être identifiés à partir des informations mises à disposition du public par l'Etat comme le prévoit l'article L.125-6. Le vendeur ou le bailleur devra donc accomplir toutes diligences pour obtenir ces informations auprès des autorités compétentes. En revanche, il ne saurait manifestement être exigé de lui des investigations conduisant à la réalisation d'un diagnostic *pollution* et *sondages de sol*, car l'obligation d'information sur le risque de pollution des sols, issue de l'article L.125-7, est expressément limitée à l'information mise à disposition par l'État. Concrètement, cette information pourra porter sur les trois catégories d'actifs suivants : toutes les ICPE en activité (quel que soit leur régime d'exploitation) - les ex ICPE soumises à déclaration (celles soumises à autorisation ou à enregistrement étant couvertes par l'article L.514-20) - toutes les installations et

activités, non ICPE, mais potentiellement polluantes (dont les pollutions d'origine agricole qui n'étaient jusqu'à présent peu ou pas prises en compte).

Conclusion

Au risque de me répéter (car c'est ainsi que j'avais conclu mon article dans le numéro du cercle précité), il est donc primordial que nous soyons particulièrement vigilants dans l'approche de certains dossiers d'expertise relatifs aux terrains à bâtir, tant au niveau des informations à obtenir de nos clients (au sein du cahier des charges d'une future construction, s'il peut être produit) que des services d'urbanisme (dans leurs approches réglementaires et pratiques des nouveaux dispositifs en vigueur). Bon courage expertal et bonne année 2011 par avance à toutes et à tous !

Prix de l'expertise

Le prix de l'IFEI à l'ESPI est décerné à Marie-Laure de Franssu

David Jouannet
Membre de l'IFEI

Cette année encore, comme depuis de nombreuses années maintenant, l'IFEI a décerné le *prix de l'expertise* au meilleur étudiant de l'ESPI en master 2 Audit-Expertise-Conseil, lors du gala annuel de l'école.

Le 16 novembre dernier, c'est Mlle **Marie-Laure de Franssu** qui s'est vue remettre cette récompense par notre président, **Stéphane Imowicz**, pour son mémoire traitant de *l'évaluation des centres commerciaux*.

À n'en pas douter, en attendant de l'accueillir au sein de notre institut d'ici trois ans en temps qu'auditrice, cette jeune et brillante étudiante ne devrait par tarder à intégrer le monde de l'expertise maintenant son cursus achevé.



Nouveaux membres admis lors des Conseils supérieurs des 4 octobre 2010 et 3 janvier 2011

Titulaires



Anne-Françoise Leclerc d'Orléac
Chef de mission, Foncier Expertise,
94 Charenton le Pont



Gérard Adrianssens
Expert associé,
Es Value Conseils, 37 Tours

Philippe Lemos
Expert en évaluation immobilière,
Vif Expertise, 75 Paris



Patrick Poulet
(section Rhône-Alpes)
Gérant, Clédi, 69 Lyon

André Delouille
(Section Rhône-Alpes)
Gérant, Experts & Associés sarl,
69 Fontaines Saint-Martin



Marc Villemoz
(section Rhône-Alpes)
Expert associé, Cabinet villemoz,
38 Bourgoin Jallieu

Sandrine Bordes
(section Méditerranée)

Gérard Capan
(section Méditerranée)



Jean-Paul Zachary
(section Est) - Expert, 54 Briey

Auditeurs

Patrick Van Beveren
Expert en évaluation immobilière,
Vif Expertise, 75 Paris



Gregory Grey-Johnson
(section Rhône-Alpes)
Logistique, clients internationaux,
CBRE Valuation, 69 Lyon

Associés

Max Leroux
BNP Paribas Real estate
Pierre Pelabon
Ciloger

TEGoVA

*L'IFEI compte à présent
51 experts certifiés REV.*

Claude Galpin
Président adjoint de l'IFEI

Ce sont les certifications de Bérénice Charlier de Vrainville, Patrice Roux et Alexandre Espiet-Mogniat, qui permettent à l'IFEI d'atteindre l'objectif qu'il s'était fixé en novembre 2007.

TEGoVA France a décidé en 2011 de communiquer sur le statut REV. L'année 2011 sera marquée pour TEGoVA par l'élection de son nouveau conseil d'administration lors de l'assemblée générale de Londres. En 2012, TEGoVA prévoit de mettre à jour les European Valuation Standards.



Délégation française de TEGoVA France à Barcelone

IFEI, soirée bateau

L'IFEI a organisé son dîner annuel en décembre dernier à bord du River Palace qui a navigué sur la Seine.

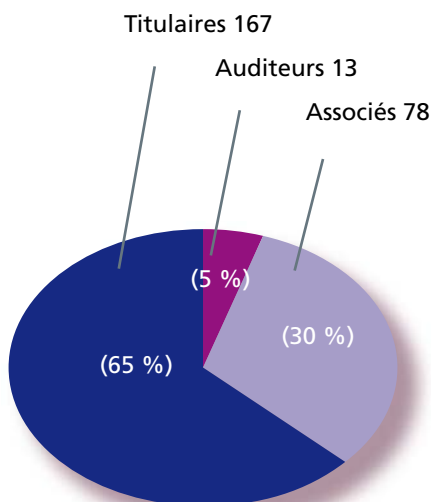
Rappelons que les bords de Seine à Paris ont été classés au patrimoine mondial par l'Unesco.



L'IFEI en chiffres

(14 déc. 2010) :

258 membres



Sommaire

Expertise	
Quelles expertises immobilières dans le cadre de procédures collectives... ?	p.1
Zoom sur certains aspects de la loi Grenelle 2	p.6
Association	
Nouveaux membres	p.7
Prix de l'expertise à l'ESPI	p.7
Calendrier du 1er semestre 2011	p.8
L'IFEI en chiffres	p.8
Tegova	
L'IFEI compte désormais 51 experts certifiés REV	p.8

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :
José Martins (rédac. chef),
Coralie Couvret, Martine Lecante,
David Jouannet, Claude Galpin,
Philippe Laroche (LLCom).

Calendrier des réunions du premier semestre 2011

lundi 7 février 2011

16 h 30 : Comité directeur
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI

lundi 7 mars 2011

16 h : assemblée générale
18 h : Conseil Supérieur (2)
pour l'élection du Président.

lundi 4 avril 2011

16 h 30 : Comité directeur
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI

lundi 2 mai 2011

16 h 30 : Conseil Supérieur (3)
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI

lundi 6 juin 2011

16 h 30 : Comité directeur
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI

lundi 4 juillet 2011

16 h 30 : Conseil supérieur (4)
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI



IFEI

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

26, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 44 70 02 12
Fax : 01 44 70 04 14
www.ifei.org
contact@ifei.org