

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



Les vacances sont maintenant très proches pour nous tous. C'est l'occasion de faire le point et de jeter un regard sur le semestre écoulé. L'Institut vient de tenir le 30 juin 2011 ses 3^{èmes} Assises de l'Expertise Immobilière, lesquelles deviennent au fil des années un événement incontournable pour les experts en évaluation immobilière et les autres acteurs de l'immobilier.

Les thèmes abordés de façon pédagogique montrent combien la formation est importante dans un environnement législatif et réglementaire en pleine mutation. Lors de la réforme de la TVA, la simplification était l'objectif des pouvoirs publics mais au cours de ces Assises force a été de constater qu'il n'en est rien et que nous devons désormais indiquer encore plus clairement les hypothèses retenues dans nos rapports. Nous avons pu faire le même constat pour la réforme des taxes d'urbanisme ou la redevance pour création de bureau.

La rentrée s'annonce riche de changements en matière d'urbanisme, notamment à propos des surfaces, puisqu'un décret sur les nouvelles assiettes des surfaces de construction - tant du point de vue des taxes d'urbanisme que de la constructibilité - devrait être publié. Nos pratiques vont s'en trouver modifiées et l'Institut restera en veille sur ces aspects afin d'en relayer auprès de vous les conséquences en matière d'évaluation.

Cette rentrée sera placée sous le signe des groupes de travail pour l'Institut, qu'il s'agisse de celui relatif à la fiducie, à l'initiative des experts REV, du compte à rebours aménageur à la demande de l'EPADESA ou de la 4^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

L'Institut va continuer à s'investir pleinement dans la mise à jour de la Charte dès l'automne, afin d'accélérer les travaux du Comité d'application de la Charte, Comité dont il assure la présidence.

Il va donc falloir se reposer pendant la trêve estivale pour mieux affronter les défis qui nous attendent à la rentrée et, dans cette perspective, je vous souhaite à tous de très bonnes vacances.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

La fiducie en droit français

La reconnaissance et l'organisation de la fiducie par le droit français¹ constitue une consécration juridique importante, et dont la portée est encore incertaine tant son évolution est rapide².

Antoine Hinfray
Membre de l'IFEI



Le modèle français a fait le choix de la constitution d'un patrimoine d'affectation permettant à une personne de détacher certains éléments de son

propre patrimoine, pour les soumettre à un régime juridique particulier. La fiducie se définit ainsi comme l'opération par laquelle un constituant transfère des biens, droits ou sûretés, présents ou futurs, à un fiduciaire qui, les tenant séparés de son patrimoine propre, agit dans un but déterminé au profit d'un bénéficiaire.

Ce détachement fait donc sortir ces éléments de la propriété du constituant, sans que pour autant ils ne deviennent la propriété du fiduciaire. Ils composent un patrimoine d'affectation organisé selon des règles

propres, et indépendant de celles des intervenants.

Ces intervenants sont le constituant, personne physique ou morale, le fidu-

ciaire, constitué exclusivement par un organisme financier réglementé (banque, compagnie d'assurance,...) ou un avocat, le bénéficiaire, qui peut également être le constituant ou le fiduciaire. Enfin, sur option, un tiers peut avoir une mission de protecteur des intérêts du constituant.

Le patrimoine fiduciaire permet d'affecter un passif propre à un actif propre. L'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire envers le fiduciaire, n'affecte pas le patrimoine fiduciaire, lequel ne peut, en principe, être saisi que par les titulaires de créances nées de sa conservation ou de sa gestion.

La mise en fiducie produit donc des effets réels consacrés par la loi et le contrat.

En l'état, la fiducie française est un instrument organisé pour répondre à un objectif de gestion, ou de garantie. La fiducie gestion permet ainsi d'isoler un actif pour le gérer, voire le valoriser, ou l'isoler pour faire face à un passif. La fiducie sûreté autorise le transfert de biens en les affectant à la garantie d'une dette. À terme, si la dette est remboursée, l'actif retourne chez le constituant, à défaut, le créancier devient le bénéficiaire. Ce dispositif prévoit même, spécifiquement, le rechargement de la fiducie.

Prenant en considération les améliorations apportées par la réforme récente du droit des successions et les mesures relatives au développement du mécénat, la loi française proscrit aujourd'hui expressément la fiducie libéralité, qui vise à gratifier un tiers par le transfert d'un bien sans contrepartie réelle.

Des mesures particulières traitent de l'incapacité du constituant et, dans cette hypothèse, de la mission du fiduciaire.

Afin de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, le constituant et le fiduciaire doivent être résidents d'un État membre de l'Union Européenne

ou d'un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale en vue d'éliminer les doubles impositions, avec clause d'assistance administrative.

Le contrat doit respecter des conditions de forme et de fond très strictes. À peine de nullité, il doit également faire l'objet de formalités ou de publicités appropriées.

Pour rendre la fiducie praticable, la fiscalité garantit la neutralité de l'opération, en distinguant la propriété juridique de la propriété économique. Seule cette dernière, qui reste attachée au constituant, est imposée (droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière, impôt de solidarité sur la fortune, impôts directs). Le fiduciaire n'est toutefois pas déchargé de certaines obligations au titre de la TVA et de la fiscalité locale.

La fiducie est conclue pour une durée maximum de 99 ans. Elle prend fin également par la réalisation du but poursuivi ou par la révocation décidée par le constituant, dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas accepté le contrat ou y renonce. Pour la fiducie gestion, elle prend fin en cas de décès du constituant, le

patrimoine fiduciaire faisant alors de plein droit retour à la succession. Le retour au constituant est aussi prévu au terme de la fiducie, en l'absence de bénéficiaire. La mission du fiduciaire s'arrête lorsque ce dernier fait l'objet d'une procédure collective.

1 Dispositions juridiques : Loi n° 2007-211 du 19 février 2007, loi n° 2008-776 du 4 août 2008, ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009, loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 (Code civil : art. 408-1, 445, 468, 509, 1424, 1596, 2011 à 2030, 2372-1 à 2372-5, 2488-1 à 2488-5 – Loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques : art. 27, 53, 66-5 – Code de commerce : Dispositions communes aux sociétés commerciales : art. L.233-10 – Procédures collectives : L.622-7, L.622-13, L.622-23-1, L.624-16, L.626-30, L.626-30-2, L.626-33, L.631-14, L.632-1, L.641-11-1, L.641-12-1, L.642-7 – Code Général des Impôts : art. 50-0, 54 septies, 69 E, 102 ter, 150-0 A, 150-0 D bis, 150 UD, 150 VB, 150 VC, 151 septies, 238 quater A, 238 quater B à Q, 256, 257, 266, 268, 285 A, 635, 668 bis, 668 ter, 766 bis, 792 bis, 885 G bis, 1020, 1115, 1133 quater, 1400, 1467, 1476, 1518 C, 1729 – Livre des procédures fiscales : art. L.12, L.13, L.53, L.64 C, L.68, L.73, L.96 F), Décret n° 2007-725 du 7 mai 2007, Décret n° 2009-1627 du 23 décembre 2009, Décret n° 2010-219 du 2 mars 2010

2 Dispositions comptables : Loi n° 2007-211 du 19 février 2007 : art. 12 à 15 – Règlement CRC n° 2008-01 du 3 avril 2008 : art. 1 à 3 et annexe



Les intervenants :
Philippe Bodier,
Me Gaétan
Berger-Picq et
Claude Galpin



Olivier Allen, Vincent Séguy, Pierre-Marie Buchet
et Anne Digard-Benoit

3^e Assises de l'expertise (30 juin 2011 - Paris)

Pierre Chanaud, Gérard Adriensen et Stéphane Imowicz



David Jouannet, Didier Louge, José Martins, Coralie Couvret



Lundi de l'IFEI : visite

Visite de la nouvelle école du notariat (Paris XII^e), lundi 5 sept. 17 h.

David Jouannet
Membre de l'IFEI

Depuis maintenant plusieurs années, le Lundi de l'IFEI de septembre est consacré à la visite d'un actif ou d'une manifestation. Pour cette année, Anne Digard-Benoit et Didier Louge nous convient le lundi 5 septembre à la visite de la nouvelle École du Notariat située dans le XII^eme arrondissement. Il s'agit d'un immeuble datant de 1932, anciennement à usage de concession et garage automobile, qui a fait l'ob-

jet d'une importante opération de restructuration et de transformation exemplaire afin d'accueillir les élèves dès septembre 2011.

Ce sont Pitch Promotion, promoteur reconnu, et l'architecte Eric Haour, du cabinet éponyme, qui ont mené à bien ce projet et permis la livraison en mai dernier de cet outil du notariat destiné à répondre aux enjeux du XXI^e siècle. En effet, ce complexe, certifié HQE, développe un peu plus de 5 000 m² Shon sur sept niveaux plus un sous-sol, lui permettant de recevoir jusqu'à 996 personnes simultanément dans ses 25 salles de cours modulables, ses deux amphithéâtres de 350 et 150 places, ses.....mais vous découvrirez avec enthousiasme j'en suis sûr, l'ensemble de cet immeuble après les vacances.



Formation REV d'automne

La prochaine formation REV se tiendra le 22 septembre au CSN.

Anne Digard-Benoit
Présidente-adjoint
de l'IFEI

Avant-programme

10h 00 : point TEGoVA/REV
Intervenant : Pierre Chanaud, représentant au board de TEGoVA France



Atelier n°1 : PMR (Personnes à mobilité réduite), où en sommes-nous ?

Atelier n°2 : analyse des risques environnementaux en préalable d'une évaluation

Cocktail-déjeuner au CSN

Atelier n°3 : les études de marché et l'analyse des références ?

Atelier n°4 : échanges entre experts sur des cas pratiques difficiles à évaluer, sur question préalable par écrit.

Nouveaux membres



Titulaire

André Landolfini

Expert en évaluation immobilière.
77310 Boissise Le Roi

Auditeur (Section Méditerranée)

Lionel Deceuninck

Expert en évaluation immobilière.
CB Richerd Ellis valuation,
13002 Marseille.

Hommage à Jean-Pierre Mignot

Jean Pierre Mignot fut un grand expert, à la fois judiciaire et à titre privé.

Né en 1928, il a entre 12 et 17 ans pendant la guerre, puis est diplômé de l'ESSEC. Rapidement, il s'installe dans le monde immobilier et devient expert près la cour d'appel en 1970 après avoir déjà un réel cabinet et une notoriété.

Rapidement, il se fait connaître par ses positions modernistes et participe sur le plan conceptuel à l'élaboration des premiers centres commerciaux. Il est de ceux qui ont pratiqué le m² GLA quand 98 % des professionnels en ignoraient le terme.

Dans les années 1975, lors d'un renouvellement de bail d'un centre commercial, il avait en qualité d'expert judiciaire utilisé la mesure du GLA, ce qui lui avait valu une condamnation pénale au motif que cette mesure n'était pas française. Toute la profession s'était retrouvée unie derrière lui et le monde judiciaire s'était mobilisé, y compris les grands ténors du barreau.

En appel, il avait pour lui les plus belles plumes et finalement il a été blanchi et consacré. Ce panel de gens représentatifs du monde de l'immobilier valant jury d'honneur et il en fut soulagé.

Etre condamné pour être moderne est une souffrance qui fait penser à Galilée et à Giordano Bruno. Lui en a souffert profondément et dès lors s'est méfié du monde judiciaire

qu'il connaissait parfaitement car il aimait la Justice, dans sa noblesse d'objectif. Il a beaucoup écrit notamment à la Gazette du Palais, sur les facteurs locaux de commercialité, sur les pondérations, sur les valeurs de droit au bail et fut l'un des premiers à voir les effets pervers de la méthode par décapitalisation.

Il a vécu en symbiose avec son temps, un peu en marge du monde judiciaire mais qu'il faisait bénéficier de ces remarques. C'est lui qui avait inventé la belle expression de la « fertilité du trottoir » pour comparer des commercialités.

Parallèlement à son rôle d'expert, il fut un sportif, membre et dirigeant du Stade Français, passionné de rugby, et à plus de 70 ans après avoir pratiqué l'alpinisme, il s'est lancé dans le parachutisme.

Il aimait les grands souffles et les grands airs et fut même conciliateur dans des conflits sociaux, a fait débloquer des usines en recevant chez lui des syndicalistes vitupérant à négocier autour des croissants quand des hordes de camions de CRS étaient sous ses fenêtres pour le protéger. Il aimait le tumulte et était un grand amateur d'opéra. Dans la justice, ce qu'il aimait était le drame humain et là on mesurait sa pertinence, sa nuance, sa délicatesse.

Homme de souffle et de rigueur, il doit être salué comme une personnalité marquante. Que ses deux enfants sachent que l'IFEI garde le souvenir de cette immense vision du monde.

François Robine

Conseil immobilier de l'État

François Baroin a annoncé le renouvellement pour cinq ans du mandat du conseil immobilier de l'État (CIE) présidé par le député de l'Orne (UMP) Yves Deniaud. Une annonce faite à l'occasion du colloque sur l'immobilier de l'État, co-organisé par Business Immo et le CIE, qui s'est tenu ce 14 juin à Bercy. Le ministre du Budget, des Comptes Publics, de la Fonction Publique et de la Réforme de l'État, qui a souligné le « rôle précieux » du CIE, a appelé le Conseil à formuler des avis « sans tabou sur tous les sujets ayant un impact sur la politique immobilière de l'État ». Il a également appelé de ses vœux de rendre publics les avis du CIE.

Institué en 2006, le Conseil de l'immobilier de l'État est une instance consultative placée auprès du ministre du Budget. Ses missions sont de formuler des recommandations et préconisations pour améliorer la gestion du patrimoine immobilier de l'État, et de suivre et évaluer la politique immobilière de l'État. Dans ce cadre, il peut procéder à toute audition nécessaire au sein de l'État et de ses établissements publics.

À l'occasion de ce colloque l'IFEI participait à une des deux tables rondes sur le thème : *quel bilan retenir de la politique immobilière de l'État ?*

Cette table ronde était composée de :

- Christian Cléret, directeur immobilier du groupe La Poste et directeur général de Poste Immo,
- Dominique Figeat, délégué à la Délégation à l'action foncière et immobilière du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement,
- Claude Galpin, MRICS, président de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI),
- Stéphane Imowicz, MRICS, directeur général du Crédit Foncier Immobilier,
- Bruno Soulié, directeur de projets de la politique immobilière de l'État de France Domaine.

Section Méditerranée - Journée du 27 mai 2011

Les membres de la section Méditerranée se sont réunis, sur le thème du Grenelle de l'environnement : genèse, évolutions législatives... Révolution environnementale ?

La journée a été structurée de la manière suivante :

- le matin à Meyreuil, pour la présentation et la visite du programme Arterparc réalisé par la Société Artea représentée par MM Baudry et Baujeu. Ce parc est composé de sept immeubles de bureaux labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) en cours de construction ;
- l'après-midi, avec l'exposé de notre confrère, Stéphane Bouquet, vice-Président IFEI Section Méditerranée et directeur Ywood Business chez Nexity *Les produits BBC HQE – Evolution des textes et règlements : Grenelle I et II*, suivi par une intervention de M. José Coelho, chef de projets au sein de l'association Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM).



Cette journée fut l'occasion de mieux appréhender les différentes certifications et labellisations, et de connaître les réglementations qui vont être applicables les prochaines années (RT 2012, RT 2020, RT 2050...). Quels seront les impacts sur la valeur d'un bien ? L'avenir nous le dira... mais ces exigences environnementales imposeront une responsabilisation des occupants des immeubles conçus BBC dans leur exploitation !

Paul-Jacques Sampatrou,
Président de la section Méditerranée

Calendrier des réunions 2011

Lundi 4 juillet 2011

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

Lundi 5 septembre 2011

16 h 00 : Comité Directeur
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI,
visite d'un immeuble : l'École
du notariat, 75012 Paris.

Lundi 3 octobre 2011

16 h 00 : Conseil Supérieur (5)
18 h 00 : les Lundis de l'IFEI

Lundi 7 novembre 2011

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

Lundi 5 décembre 2011

16 h 00 : Conseil Supérieur (6)
20 h 00 : dîner annuel de l'Institut

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction : José Martins (rédacteur en chef), Coralie Couvret, Sandrine Fougeirol du Boullay, Martine Lecante, Claude Galpin, David Jouannet, Philippe Laroche (LLC).

Sommaire

Juridique	
La fiducie en droit français	p.1
Expertise	
Visite de la nouvelle école du notariat	p.3
Conseil immobilier de l'État	p.4
Association	
Section Méditerranée	p.4
Nouveaux membres	p.3
Calendrier des réunions 2011	p.4
Tegova	
Programme de la prochaine formation REV	p.3



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

Association régie par la loi du 1er juillet 1901