

Dîner annuel de l'IFEI
Lundi 2 décembre

LE JOURNAL DE L'IFEI - N°50 - OCTOBRE 2013

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

n°50 !



La rentrée est marquée sous le signe d'un espoir de reprise de l'économie mondiale et en France en particulier. Ce dernier trimestre de l'année 2013 s'annonce donc sous le signe d'un espoir de reprise en matière de prestations de services. La qualité de la communication en vue de faire la promotion de ceux qui pratiquent à titre principal notre activité d'expertise en évaluation immobilière est de plus en plus une nécessité.

Avec les Assises de l'Expertise en évaluation immobilière, qui est devenu l'événement incontournable de notre profession, un premier pas avait été réalisé. Cette manifestation est complétée en termes de communication par un numéro hors-série de Business Immo largement diffusé dans la sphère immobilière.

Pour amplifier la promotion de notre métier notre Institut va s'attacher les services d'une agence de communication afin de nous faire connaître plus largement. Par ailleurs, l'IFEI s'est engagé avec un grand nombre des associations du Comité d'application de la Charte dans la mise en place d'un registre des experts en évaluation immobilière qui devrait nous donner une meilleure visibilité.

Enfin, la transposition de la directive AIFM a montré que le lobbying et la capacité à peser sur les discussions des pouvoirs publics étaient encore un handicap lié à l'atomisation des associations d'experts en évaluation immobilière. Comme je vous le disais en juin avant les vacances, l'union fait décidément la force.

Bonne rentrée à tous.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

Section Méditerranée

**Journée d'étude et de culture
à Marseille, le vendredi
13 septembre 2013**

Pascale Faivret Fasquelle
Présidente de
la section régionale

Un jour de janvier 2013, sur une excellente idée lancée par **Jean-Claude Aznavour**, décision était prise par les membres marseillais du bureau de la section Méditerranée (**Marc Fasquelle, Lionel Briand, Stéphane Bouquet**) de convier



l'ensemble des membres de l'Institut à une journée nationale à Marseille.

Pour ceux qui avaient eu la bonne idée de venir à Marseille dès le jeudi soir, le *Rowing* nous a dévoilé sa terrasse avec vue sur le vieux port et le MUCEM. Une trentaine de membres ont donc profité de ce premier aperçu de la ville en résistant courageusement aux assauts du Mistral.

Le lendemain matin, rendez-vous était fixé à environ soixante-cinq membres de l'Institut au Pavillon M, construction éphémère présentant la ville au travers de

son histoire et les expositions permanentes ou ponctuelles liées à la Capitale européenne de la culture. Nous avons eu le privilège d'y être accueillis par **Didier Parakian**, adjoint au Maire de Marseille, qui nous a détaillé les principaux éléments de cette exposition. La visite s'est clôturée par un apéritif inattendu (à l'heure du café) mais néanmoins fort sympathique.

À la suite de cette visite, nous avons rejoint le Musée Regards de Provence





où nous attendaient les intervenants de la matinée. C'est **Paul Colombani**, Directeur général adjoint d'Euroméditerranée qui a ouvert les présentations avec un aperçu fort bien documenté des deux secteurs d'Euroméditerranée 1 et 2. Le passage de témoin a été légitimement donné à **Régine Vinson**, chargée de la mission Ville-Port à la Direction générale du grand port maritime de Marseille. Son intervention passionnée et passionnante (nous avons quelque peu explosé le temps qui nous était imparti !) a ouvert la voie à notre avocat préféré, **Antoine Hinfray** qui nous a dévoilé les nuances et subtilités juridiques des domaines publics et privés de l'État.

Déjà fort bien nourris intellectuellement, nous avons pu déguster un déjeuner sur place en appréciant la terrasse du musée avec vue sur le MUCEM, la Villa Méditerranée et la mer éponyme, bien sûr. Le répit fut de courte durée puisque certains d'entre nous qui avons des impératifs de transport, ont dû sacrifier leurs desserts afin de profiter d'une visite guidée du MUCEM et du fort Saint-Jean attendant. Nous avons pu apprécier tant la qualité architecturale des lieux que les expositions aussi diverses qu'étonnantes. Mais je n'en dirai pas plus, ceux qui n'ont pas pu nous retrouver le 13 septembre ont encore trois mois pour venir découvrir Marseille.



Section Grand Sud-Ouest

IFEI

Joëlle Estela Métois



La section Grand Sud-Ouest est heureuse de vous accueillir pour son prochain séminaire le 11 octobre au Château Giscours à Labarde (33460).

Le programme détaillé de cette manifestation est le suivant :

- 9 h 15 - Accueil des participants.
- 9 h 15 à 9 h 30 - Présentation de l'IFEI, avec **Joëlle Estela Métois**, présidente de la section Grand Sud-Ouest et **Jean-Yves Bourguignon**, vice-président de l'IFEI en charge des régions.
- 9 h 30 à 10 h 15 - Présentation de l'opération Bordeaux - Euratlantique.
- 10 h 15 à 11 h 00 - La valorisation des actifs de bureaux au regard de la réglementation thermique, par **Jean-Luc Barthet**, de la société MIDI 2i.

- 11 h 00 à 11 h 15 - Pause.
- 11 h 15 à 12 h 00 - Expertise des résidences de tourisme par **Nicolas Bussy**, expert agricole et foncier.
- 12 h 00 à 12 h 30 - Observatoire Bordelais de l'immobilier d'entreprise avec un point marché sur le premier semestre 2013.
- 12 h 30 à 14 h 00 - Déjeuner.
- 14 h 30 à 16 h 00 - Visite du domaine et dégustation.

Section Est

IFEI

Laurence Geng Merger



Une réunion est envisagée pour le dernier trimestre (organisation en cours). Vous serez informés ultérieurement de la date précise ainsi que du programme de cette journée sur le site internet de notre Institut.

Section Ouest

IFEI

Olivier Jouve



La prochaine réunion de la section Ouest aura lieu le 4 octobre à Nantes. À ce jour, une vingtaine de personnes ont répondu positivement à l'invitation de cette manifestation. Les thèmes retenus sont l'approche du marché résidentiel neuf en Loire-Atlantique puis du compte à rebours promoteur.

Les intervenants sont **Bertrand Mours**, Président d'OLOMA (Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique) et d'ADI, ainsi que **Pierre de Gaalon**, nouveau membre de l'IFEI.

Compte tenu du calendrier, le lundi de l'IFEI de novembre 2013 est fixé au **lundi 4 novembre 2013**

Hôtels

Expertise

En parallèle de la journée de formation REV dont le thème est l'hôtellerie classique et ses variantes, les équipes Études et recherches, puis Valuation de CBRE France, par l'intermédiaire d'Aurélié Lemoine, de Christelle Bastard et d'Abdallah Ould Brahim, nous présentent le marché hôtelier français.

Panorama de l'hôtellerie française

La France possède un parc hôtelier composé au 1er janvier 2012 de 17.000 établissements totalisant 614.684 chambres (source INSEE), ce qui représente environ 1,2 million de lits. Pays le plus visité au monde, la France n'arrive pourtant qu'à la quatrième place européenne en termes de capacité hôtelière, derrière l'Italie (1,9 million de lits), l'Allemagne (1,6 million de lits), l'Espagne (1,3 million de lits) et juste devant le Royaume-Uni (1,1 million de lits).

Malgré la bonne santé du secteur touristique en France, l'hôtellerie subit depuis vingt ans une érosion régulière du nombre de ses établissements, qui dépassait en 1991 les 20.000 unités. Cependant, sur la même période, le nombre de chambres a progressé, passant de 550.846 en 1991 à 614.684 en 2012, attestant de la sensible progression de la taille moyenne des établissements, qui reste néanmoins modeste (36 lits par hôtel). En effet, le seuil de rentabilité de l'hôtellerie n'a cessé d'augmenter ces dernières années et un hôtel trouve aujourd'hui sa rentabilité en étant plus grand que par le passé afin de mieux amortir ses frais fixes. Toutefois, depuis le point haut atteint en 2005, le nombre de chambres a globalement stagné. Si le parc hôtelier ne progresse plus depuis quelques années, sa structure qualitative continue quant à elle de fortement évo-

luer, avec une montée en gamme qui s'est accélérée dernièrement. De fait, le parc français a longtemps été décrié pour sa vétusté et son inadéquation aux nouvelles exigences des clients, en particulier de la clientèle internationale et de celle du tourisme d'affaires. Ainsi, en 1991, les établissements 2* et moins concentraient près de 71 % des chambres. Cette part est tombée à 55 % aujourd'hui. La progression du



Aurélié Lemoine



Christelle Bastard



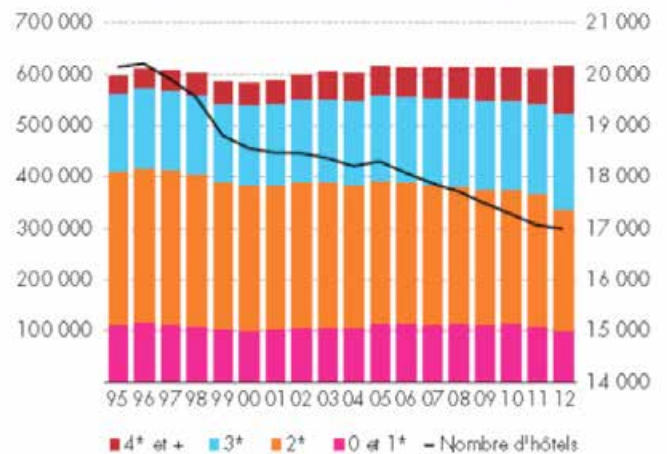
Abdallah Ould Brahim

segment 4* et plus est particulièrement spectaculaire, avec plus qu'un triplement du nombre de chambres entre 1991 et 2012.

Ce résultat reste toutefois à relativiser car la mise en œuvre du nouveau classement hôtelier provoque actuellement une montée en gamme virtuelle des établissements, avec près de 24.000 nouvelles chambres classées 4* et plus depuis l'année dernière. En effet, le faible niveau d'exigence des critères pour obtenir le nouveau classement hôtelier permet à de nombreux exploitants de réclamer, sans effort d'investissement, une étoile supplémentaire se traduisant par un surclassement administratif. Ils auraient été en 2011 près d'un exploitant sur deux à avoir effectué cette démarche selon **Coach Omnium**, motivé par les bons scores d'occupation affichés ces dernières années par les catégories les plus confortables.

Il n'en demeure pas moins que l'hôtellerie économique a perdu un grand nombre d'établissements sur les vingt dernières années. Ce mouvement s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs. Tout d'abord, le développement d'une offre d'hébergements alternative à l'hôtellerie

Évolution de la structure du parc hôtelier français (en nombre de chambres)



Source : INSEE

(chambres d'hôtes, gîtes ruraux, locations meublées, résidences de tourisme, hôtellerie de plein air) a fortement exacerbé la concurrence, en particulier sur les segments économiques. Les petites structures à bas prix ont été les plus touchées par les défaillances et les fermetures, souffrant d'un manque de rentabilité ou d'une désaffection de la clientèle, en particulier en milieu rural et pour les établissements très saisonniers. En bord de mer, la *loi Littoral* interdisant les constructions neuves a favorisé la revente d'hôtels à des promoteurs pour les transformer en logements. Les nouvelles exigences en matière de sécurité incendie et d'accessibilité ont fini de mettre à mal la rentabilité des établissements les plus fragiles.

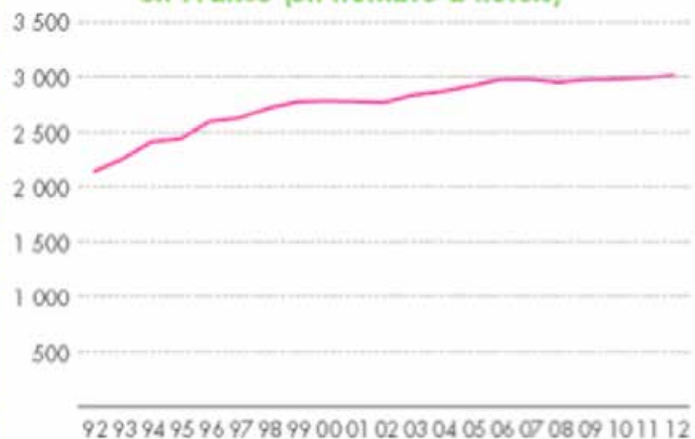
Ces difficultés ont principalement affecté l'hôtellerie indépendante, qui souffre d'une taille moyenne par établissement insuffisante. Si cette dernière reste très fortement majoritaire en France, avec 83 % des hôtels classés (source Coach Omnium), elle ne concentre plus que 60 % des chambres, étant essentiellement constituée d'établissements familiaux de faible capacité (en moyenne 25,8 chambres par hôtel). En effet, le paysage de l'hôtellerie française a connu une mutation profonde, au profit de l'hôtellerie sous enseigne.

Cette dernière a bénéficié d'une croissance rapide sur les vingt dernières années, avec une progression de 40 % du nombre d'hôtels de chaînes intégrés, qui dépasse aujourd'hui les 3.000 éta-

... Suite p.4

L'hôtellerie de chaîne se définit selon l'INSEE comme « l'ensemble des hôtels ayant une enseigne d'un groupe hôtelier quel que soit leur statut juridique (filiale, franchise...) ». Les membres d'une chaîne partagent donc une même enseigne et à ce titre affichent une homogénéité plus ou moins marquée de leurs prestations : décoration, niveau de confort, services offerts... La standardisation entre établissements est moins poussée au sein des chaînes volontaires qu'au sein des chaînes intégrées.

Évolution du parc des chaînes hôtelières intégrées en France (en nombre d'hôtels)



Source : Coach Omnium — Nombre d'hôtels

Top 10 des enseignes hôtelières de chaînes intégrées présentes en France au 1^{er} janvier 2012

Chaîne	Groupe	Nombre d'établissements	Nombre de chambres
Ibis	Accor	381	33 581
Etap Hôtel	Accor	306	23 567
Mercure	Accor	228	21 808
Campanile	Groupe du Louvre	328	19 933
Hôtel F1	Accor	243	18 213
Première Classe	Groupe du Louvre	235	16 619
Novotel	Accor	116	15 581
B&B	Groupe B&B Hôtels	191	13 971
Kyriad	Groupe du Louvre	212	12 080
Balladins	DHM	116	6 185

Source : MKG Hospitality

blissements. Jouissant de la notoriété d'une marque, des services d'un réseau, d'une commercialisation organisée, les hôtels de chaînes intégrées bénéficient par ailleurs d'une taille moyenne (81,2 chambres) sensiblement plus importante que les indépendants, ce qui améliore leur rentabilité.

Le mouvement a toutefois tendance à s'essouffler puisque l'augmentation de l'offre n'a été que de 8 % depuis dix ans. En effet, les chaînes hôtelières se trouvent aujourd'hui entravées dans leur développement par de multiples freins : pour des raisons stratégiques, elles ne se développent quasiment plus en propre (par filiale) mais ont de plus en plus de mal à trouver des candidats à la franchise parmi les établissements existants. Par ailleurs, les difficultés pour mobiliser du foncier bien localisé à des prix accessibles, alliées aux problématiques de financement, les contraignent fortement dans la création de nouveaux établissements. Dans ces

conditions, le développement des chaînes d'hôtels intégrées, désormais ralenti, ne suffit plus à compenser la disparition des établissements indépendants.

Le secteur apparaît très concentré, puisque près de 75 % de l'offre sont assurés par seulement deux groupes. Ainsi, les sept premières enseignes présentes en France appartiennent toutes à Accor et à Louvre Hôtels. De fait, le secteur a connu ces dernières années un très fort mouvement de concentration. En France, trente-six enseignes de chaînes ont disparu en quinze ans, essentiellement par fusions-absorptions (source Coach Omnium) quand les créations de réseaux sont presque inexistantes.

Malgré la position hégémonique de quelques groupes, la concurrence est forte entre les différentes chaînes, mais aussi avec les réseaux hôteliers volontaires qui recrutent parmi les hôteliers indépendants ne souhaitant pas deve-

nir franchisés. Ces enseignes offrent, moyennant le paiement d'une cotisation annuelle, une visibilité et des services difficilement accessibles en direct aux hôteliers indépendants (notoriété de la marque, campagnes de publicité, outils marketing, centrale de réservation, site internet, etc.). En France, on comptabilise pas moins de vingt-quatre réseaux volontaires qui totalisent plus d'un tiers de l'offre classée (5.645 hôtels) et un quart des chambres disponibles, certains hôteliers adhérant à plusieurs réseaux différents (source Coach Omnium). Parmi les enseignes les plus importantes, on peut citer Logis de France, Best Western, Inter-Hôtel ou Contact Hôtel.

Expertise : les spécificités de l'évaluation hôtelière

La valeur de marché d'un bien immobilier est inhérente notamment à trois facteurs clés :

	Méthode par comparaison	Méthode par le revenu		
		Capitalisation du loyer	Multiple de RBE	DCF
Murs	✓	✓		✓
Fonds de commerce	✓		✓	✓
Murs + Fonds de commerce	✓		✓	✓

Source : CBRE

- physique : localisation, destination, configuration, consistance et état général, etc.
- réglementaire : situation juridique, fiscalité, baux, réglementation d'urbanisme, etc.
- économique : contexte économique et financier, état du marché immobilier, conditions d'occupation (qualité et pérennité de l'occupant, baux et durée, niveaux de loyer et de charges, etc.).

Compte tenu de la nature des actifs hôteliers (biens monovalents, valeur composée des murs et/ou du fonds de commerce), ces facteurs se déclinent de manière spécifique à leur évaluation :

- physique : adéquation du positionnement de l'hôtel avec sa localisation et ses services ;
- réglementaire : normes de sécurité, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, impact de la fiscalité sur les sociétés à prépondérance immobilière (i.e. valeur de marché de l'immobilier supérieure à 50 % de la valeur de marché totale des actifs) ;
- économique : pérennité et rentabilité de l'exploitation, loyer fixe ou variable (en % du chiffre d'affaires et/ou du résultat brut d'exploitation), coût des travaux de remise aux normes, mode d'exploitation (propriétaire exploitant, mandat de gestion, franchise, etc.).

Un actif monovalent est un actif développé pour un usage spécifique (hôtels, cliniques, salles de cinéma, etc.), ne pouvant pas avoir un autre usage, sans subir une complète restructuration. La valeur d'un actif monovalent est inhérente à celle de son exploitation, notamment lorsque l'exploitation est difficilement remplaçable en cas de défaillance.

La valeur d'un hôtel est composée de la valeur des murs et de celle du fonds de commerce. La valeur des murs correspond à la valeur immobilière (terrain et constructions). La valeur du fonds de commerce est la valeur de l'exploitation et est constituée notamment d'une part incorporelle (clientèle et droit au bail lorsqu'il est applicable), mais aussi d'une part corporelle (mobilier, agencements, stocks, etc.).

L'analyse de l'exploitation et de ses résultats est primordiale, les valeurs des murs et du fonds de commerce étant interdépendantes. Le taux d'effort représente un pourcentage du chiffre d'affaires destiné au loyer, en fonction de la rentabilité dégagée par l'exploitation. En outre, il faut tenir compte et estimer le coût des travaux de remise aux normes de l'actif et la capacité de l'exploitation à les absorber.

Méthode par comparaison

Cette méthode est généralement utilisée par recoupement et nécessite une attention particulière quant à l'analyse des éléments de comparaison (murs, fonds de commerce, murs + fonds de commerce).

Méthode par capitalisation

Le loyer peut être effectif (existence de bail) ou théorique (propriétaire exploitant). Dans ce dernier cas, il est généralement estimé en pourcentage du chiffre d'affaires ou du Résultat Brut d'Exploitation – RBE – (méthode hôtelière).

Il est fondamental de prendre en considération la capacité dans le temps de l'exploitation à supporter le loyer, en faisant recours si approprié à la méthode *Discounted Cash Flows* (voir ci-après) pour

mieux prendre en considération la pérennité et la rentabilité de l'exploitation.

Méthode par multiple du RBE

On peut prendre en considération différents flux, à savoir :

- résultat brut d'exploitation avant loyer (EBITDAR) pour la valeur des murs et du fonds de commerce ;
- résultat brut d'exploitation après loyer (EBITDA) pour la valeur du fonds de commerce seul.

Le multiple est estimé par comparaison notamment en fonction du positionnement et de la rentabilité de l'hôtel.

Méthode par *Discounted Cash Flows*

Cette méthode permet d'analyser l'évolution de l'exploitation de l'hôtel dans le temps, généralement sur une période de dix ans, avec une valeur terminale estimée par capitalisation d'un flux net en fin de période de projection.

Les flux projetés sont :

- soit des loyers, pour l'évaluation des murs ;
- soit des résultats d'exploitation après loyer (RBE, EBITDA) pour l'évaluation du fonds de commerce ;
- soit des résultats d'exploitation avant loyer (EBITDAR) pour une évaluation des murs et du fonds de commerce.

Les taux de rendement (utilisés pour la détermination de la valeur terminale) et d'actualisation (pour le calcul de la valeur actuelle) sont des taux qui seraient attendus par des investisseurs ou des exploitants. Ils sont plus faibles lorsqu'il s'agit des murs, car ces derniers sont, en règle générale, moins risqués que l'exploitation. ■

L'étendue de la responsabilité juridique de l'expert immobilier dans sa mission d'évaluation

Expert

Exposé du 27 juin 2013 lors des 5^e Assises de l'expertise

Jean-Pascal Bus
Norton Rose



Le contrat passé entre le donneur d'ordre (client) et l'expert immobilier s'analyse comme un contrat de prestations de service ou de louage d'ouvrages régi par les dispositions relatives au contrat dit de louage d'ouvrage (article 1710 du Code civil).

Sur le thème de la responsabilité de l'expert, il existe peu de doctrines et peu de jurisprudence, ce qui est de nature à limiter le sujet et également rassurer les experts. Toutefois, dans cette période de retournement du marché, il est essentiel de s'interroger sur la portée de la responsabilité des experts.

En l'absence de source légale, doctrinale et jurisprudentielle bien établie, nous sommes contraints de raisonner par analogie avec d'une part la responsabilité des experts judiciaires (article 1382 du Code civil) et d'autre part celle des experts amiables, mandataires communs que l'on missionne sous l'égide de l'article 1592 du Code civil (détermination du prix) ou de l'article 1843-4 du Code civil (détermination de la valeur de parts ou d'actions).

1. L'étendue de la responsabilité de l'expert

La responsabilité de l'expert doit être analysée sous l'égide du statut de la responsabilité contractuelle.

1.1 La faute contractuelle

Afin d'engager, le cas échéant, la responsabilité de l'expert immobilier, il faut mais il suffit que son client démontre (i) une faute (consistant à la violation d'une des clauses du contrat par lequel il le missionne), (ii) un préjudice qui en l'espèce correspondra aux dommages économiques subis par le donneur d'ordre en raison des erreurs commises lors de l'évaluation, et (iii) un lien causal certain et

direct entre la faute et le préjudice.

En cette matière où il s'agit de la part de l'expert de respecter une obligation de moyen davantage qu'une obligation de résultat, il existe des cas de jurisprudence relativement rares, les seuls cas de jurisprudence récente étant des cas de mise en jeu de la responsabilité civile délictuelle ou quasi-délictuelle de l'expert (cf. infra).

Il convient néanmoins de citer deux arrêts dont un du 17 juillet 2001 (Cass. civ. 17 juillet 2001 n° pourvoi 99-19.474), et de la Cour d'appel de Bordeaux 28 septembre 2009 (CA Bordeaux 28 sept. 2009 n° 2009-016314), où il est mentionné que l'obligation de l'expert est une obligation de moyen comme celle des prestataires en général.

Par analogie, il est des cas de jurisprudence fondés sur la faute du mandataire commun qui a commis dans le cadre de son évaluation une faute grossière, et ce sous l'égide de l'article 1592 du Code civil. Ainsi par exemple on peut citer l'examen trop superficiel de biens à examiner (Cour d'appel Nîmes 19 avril 1966, Gaz. Pal. 66 - I - page 379).

Les cas de jurisprudence en matière de responsabilité délictuelle sont plus fréquents.

1.2 La responsabilité délictuelle de l'expert

Les hypothèses qui sont rencontrées concernent des tiers qui se plaignent d'un rapport d'expertise qui aurait présenté des imperfections.

Par principe, on ne peut que s'étonner qu'un tiers puisse se fonder sur une faute née de l'absence de respect des engagements de l'expert au titre du contrat de prestation de services qu'il a signé avec son donneur d'ordre.

Selon un arrêt de principe du 6 octobre 2006 de l'Assemblée plénière de la Cour de Cassation, un tiers victime d'une faute contractuelle peut obtenir réparation même s'il n'est pas partie à un contrat, au motif qu'il a subi un préjudice né du manquement d'un engagement contractuel (Cass. civ. 6 oct. 2006 pourvoi n° M. 05-13.255).

Cette jurisprudence a depuis été confirmée. Ainsi, un expert qui se trompe gros-

sièrement dans l'évaluation d'un bien offert en garantie d'un prêt et qui cause un préjudice au prêteur dont le consentement a été donné au vu de la valeur garantie par l'expert commet une faute de nature délictuelle susceptible d'entraîner la réparation du tiers victime (au cas particulier des prêteurs cf. Cass. civ. 2ème 8 juillet 1998 pourvoi n° W. 96-22.299 ; Cass. civ. 2ème 19 juin 2003 pourvoi n° B. 01-03.639).

Dans ce dernier arrêt de 2003, il s'agissait d'un prêt assorti d'une garantie consistant en une caution hypothécaire délivrée par une SCI, le bien visé dans la caution hypothécaire ayant été évalué par un expert pour l'octroi du crédit.

La Cour d'appel a pu juger que l'expert avait commis une faute car sa méthode était inappropriée (pas de référence à aucun comparatif), mais avait écarté celle-ci au motif qu'il n'y avait pas en l'espèce de lien de causalité entre la faute commise et le préjudice subi par les prêteurs.

La Haute Juridiction a également pu rendre des décisions identiques en cas de surestimation d'un bien remis en garantie d'un prêt (Cass. civ. 17 décembre 2009 pourvoi n° 08-21.394).

Dans un autre domaine, il a pu également être jugé qu'un expert judiciaire commet une faute délictuelle s'il n'a pas pu se procurer un certificat d'urbanisme pour vérifier la constructibilité d'un terrain (Cour d'appel Versailles 1ère chambre 1ère section 31 janvier 1991).

Face à ces cas d'engagement de responsabilité de l'expert, on peut se pencher sur les moyens de limiter sa responsabilité.

2. Les limitations de la responsabilité de l'expert immobilier

Les moyens proposés reposent sur le contenu du contrat et les clauses limitatives de responsabilité.

2.1 Le contenu du contrat

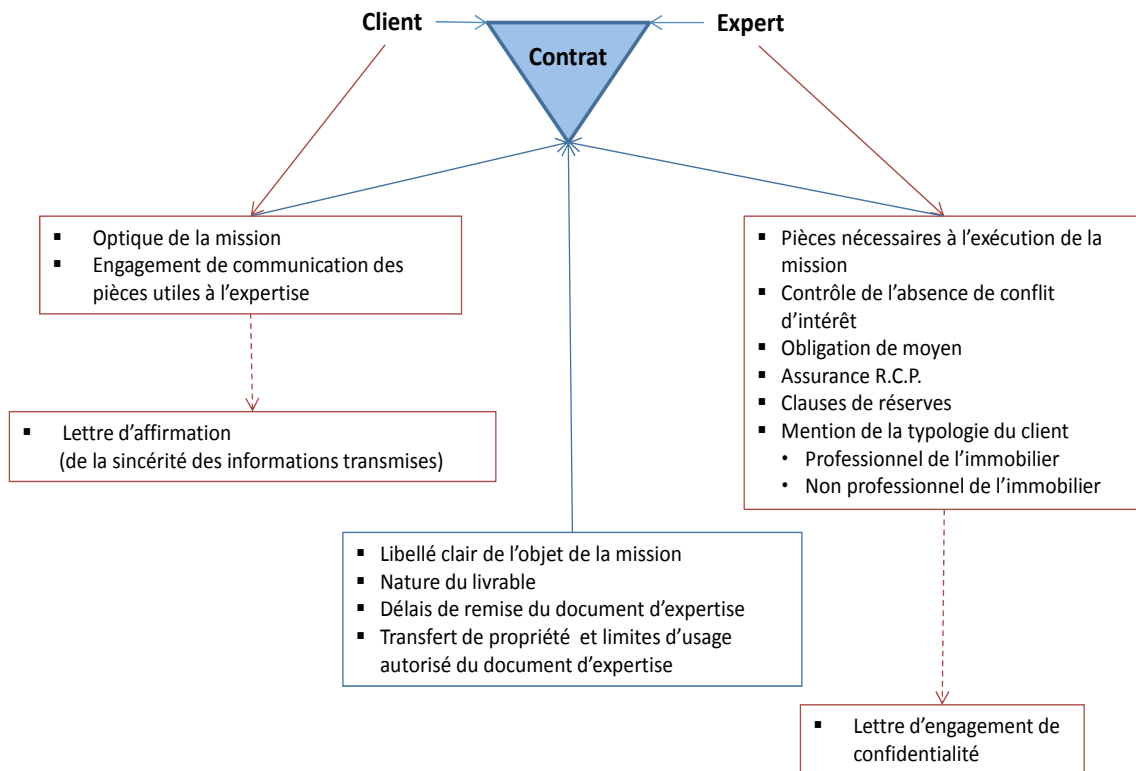
Il est nécessaire de prévoir expressément la mission de l'expert dont la nature va déterminer l'étendue de l'obligation de ce dernier et en délimiter les contours, pour limiter ainsi la responsabilité de l'expert. Par exemple celui-ci ne devrait pas être tenu de déterminer la constructibilité

.../... Suite p.6

Outils de dialogue Client/Expert

d'un bien sauf si sa mission le requiert expressément, il ne devrait pas être non plus tenu de se renseigner sur la désignation juridique des biens sauf clauses particulières ou sur leur affectation ou encore sur l'existence d'amiante, de plomb, sur la qualité du sol et du sous-sol...

Il est également nécessaire de prévoir l'ensemble des obligations d'information du client par exemple concernant la surface des biens, les visites ou non de l'immeuble, l'exhaustivité des pièces transmises et limiter ainsi les investigations de l'expert.



Groupe de travail_B. de Vrainville - 03/06/2013

2.2 Les clauses limitatives de responsabilité

Nous excluons du propos les clauses d'exclusion de responsabilité, dont la validité pourrait prêter à débats. Il ressort en effet d'une jurisprudence célèbre (affaire Chronopost du 30 mai 2006 pourvoi n° J04-14.974) qui n'a pas été contredite depuis (arrêt Faurecia 29 juin 2010 pourvoi n° H. 06-11.841) que les critères de la validité de ce type de clause s'apprécient au cas par cas en fonction :

- du montant du plafond de l'indemnité convenue ;
- du contrôle de l'équilibre entre les parties ;
- du contrôle de l'économie du contrat.

En outre, il convient de rappeler que les clauses de limitation de responsabilité ne sont applicables qu'entre professionnels de même spécialité. Un professionnel qui n'est pas d'une spécialité identique à celle de son co-contractant et qui sort de son domaine de compétence est assimilé à un profane.

Par un arrêt plus récent du 19 mars 2013 (pourvoi n° 71-25.266), la Cour de Cassation a jugé qu'une Cour d'appel avait pu valablement retenir que

l'acheteur n'avait pas les compétences nécessaires techniques pour déceler les vices affectant la chose vendue et qu'en conséquence le vendeur ne pouvait opposer à l'acheteur une clause limitative de responsabilité.

La notion de professionnels de même spécialité est difficile à déterminer de manière précise ; elle résulte d'une analyse casuistique.

Par exemple deux garagistes qui traitent d'un véhicule d'occasion sont considérés comme étant de même spécialité (Cass. Com. 23 juin 1992 pourvoi n° 90-15-045).

Le critère à retenir est celui du lien direct entre l'activité des co-contractants et l'objet du contrat.

Au cas présent une SIIC et un évaluateur en matière immobilière pourraient être considérés comme étant de même

spécialité ainsi qu'une société d'*asset management* qui conclurait un contrat d'évaluation avec un expert.

Dans ces hypothèses les clauses seraient valables pour autant qu'elles soient expresses et dépourvues de toute ambiguïté.

Ce type de clause présente toutefois un inconvénient dans la mesure où elle n'est pas opposable aux tiers lorsque le tiers agit sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Enfin signalons que depuis une ordonnance du 17 juin 2008, il est possible de réduire contractuellement les cas de mise en cause de responsabilité par des clauses qui abrègent les délais légaux, permettant à des plaignants d'agir en justice : délai de prescription. Ce type de clause, visant à raccourcir le délai de prescription, peut être aussi utilisé au cas présent. ■

Lundi 7 octobre 2013 à 18 h
Salle Monceau, 44 rue de la Bienfaisance, 75008 Paris

L'actualité des obligations techniques et réglementaires des actifs immobiliers

Ce thème sera développé par
Philippe Ricci, Directeur de la branche Gestion du patrimoine immobilier
Socotec France, MRICS, membre associé de l'IFEI

Les lundis de l'IFEI, fin des vacances

Lundi de l'IFEI

Le rendez-vous de rentrée a permis de visiter l'opération Laennec, du VII^e arrondissement de Paris

David Jouannet
Membre de l'IFEI

Pour son traditionnel lundi de rentrée, une cinquantaine de membres de l'IFEI s'est retrouvée le 2 septembre en fin d'après-midi, à l'initiative d'Anne Digard-Benoît, de Didier Louge et grâce à Philippe Bouvier, l'organisateur. C'est ainsi que coiffés de casques et chaussés de bottes, nous avons eu l'opportunité d'une visite privée du chantier de l'opération emblématique de ces dernières décennies du VII^e arrondissement de Paris, l'opération de redéveloppement de Laennec. Nous fûmes accueillis par Auguste Victor, Directeur général adjoint résidentiel Ile-de-France, responsable de ce programme, qui nous exposa en premier lieu l'historique de cette opération qui débuta en 2000 au moment de la fermeture de l'hôpital Laennec et du départ de ses services hospitaliers pour l'hôpital Georges-Pompidou. S'ensuivent alors dix ans de gestation, de procédures et de recours, pour que les travaux d'aménagement de l'ancien hôpital Laennec démarrent enfin, car jamais un projet n'avait mis autant de temps à voir le jour dans la capitale. Mais l'attente était telle, que la commercialisation des appartements s'effectua sans trop de difficultés malgré des prix s'élevant globalement entre 10.000 € et 20.000 €/m², à quelques exceptions près, notamment pour une partie privilégiée du programme (le chiffre de 30.000 €/m² fut évoqué).

Dans le détail, cette opération qui s'étend sur 4 hectares de terrains préservés, comprend en son centre les bâtiments des XVII^e et XVIII^e siècles, inscrits et partiellement classés monuments historiques, préservés et restaurés dans le respect du plan d'origine. Autour, un ensemble de bâtiments haut de gamme qui se veut résolument mixte. Ils se partageront entre 191 appartements neufs en accession et 80 logements sociaux en immeubles résidentiels, 50 logements sociaux en résidence étudiante, ainsi que 42 chambres en résidence pour per-



sonnes âgées (EPHAD). S'y ajoutent 17.200 m² de bureaux et 4.500 m² de commerces, complétés par 14.000 m² d'espaces verts, dont un nouveau jardin de 3.500 m² dit potager, accessible au public. Bien entendu, ce programme s'inscrit dans une démarche environnementale, prétendant à la certification NF Logement démarche HQE avec option Haute Performance Energétique (HPE) pour les logements neufs.

Une fois cet exposé achevé, l'ensemble du groupe se dirigea sur ce chantier quasiment achevé, les premières livraisons d'appartements devant débuter en fin d'année, en visitant différentes parties du site ainsi que deux appartements témoins. Nous remercions les acteurs de ce grand projet d'en avoir donné un aperçu aux membres de l'IFEI, ainsi que de leur accueil et de leurs explications au cours de cette visite très enrichissante. ■

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :

David Jouannet (rédacteur en chef),
Coralie Couvret, Sandrine Fougeirol du
Boullay, Martine Lecante, Claude Galpin,
José Martins, Philippe Laroche (LLCom).

Calendrier des rendez-vous 2013

Lundi 7 octobre 2013

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

Lundi 4 novembre 2013

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

Lundi 2 décembre 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (6)
- 20 h 00 : dîner annuel

Attention au lieu de rendez-vous des prochains lundis :

Salle Monceau
44 rue de la Pépinière, 75008 Paris

Permanences du secrétariat
les lundis et jeudis



IFEI

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

