



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

www.cneji.fr

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

N° 1 | DÉCEMBRE 2022



L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

Chères consœurs, chers confrères, chers amis,

Vous voici les destinataires de la première News Letters dans sa nouvelle formule. Nous la devons à nos deux excellents confrères, Benjamin ROBINE expert près la Cour d'appel de Paris et Philippe FAVRE-REGUILLON, expert près la Cour d'appel de Lyon. Nous pouvons les remercier pour leur implication dans ce projet.

Auparavant notre NL était portée par notre consœur Ketty FERRAND, expert près la Cour d'appel de Lyon. Ketty a effectué un travail remarquable depuis tant d'années. Qu'elle en soit dignement et chaleureusement remerciée car c'est un travail ardu.

Pour cette première nous avons souhaité moderniser la formule et la rendre plus attractive. Nous souhaitons

également qu'elle soit diffusable par chacun d'entre vous, auprès de vos contacts et clients.

Cela nous aidera à mieux nous faire connaître puisque nous ne sommes que 250 professionnels rassemblés au sein de la CNEJI. C'est beaucoup pour une profession confidentielle mais c'est finalement peu pour espérer se faire connaître du grand public.

Notre mission première est l'expertise de justice (dans la spécialité immobilière) mais notre métier est tout simplement l'expertise en évaluation immobilière. Il nous faut donc faire savoir notre savoir-faire, notamment pour mieux proposer nos missions amiables. Avec l'évolution de la justice participative on peut supposer que les missions judiciaires se réduiront, c'est d'ailleurs déjà le cas depuis la période COVID.

[> Retrouvez la suite page suivante](#)



VIE DE LA COMPAGNIE

> RETOUR SUR LE SÉMINAIRE D'AUTOMNE DE LA CNEJI

Le séminaire d'automne de la CNEJI s'est tenu les 29 et 30 septembre dernier à TOULOUSE, réunissant plus de 100 membres de notre Compagnie. Le succès du séminaire revient à Michel et Olivier Nicodème pour l'organisation et la convivialité de l'événement, ainsi qu'aux membres du bureau pour leur implication dans sa conception et aux intervenants pour leurs brillants exposés. L'événement a eu les honneurs de la presse régionale, saluant la présence de plus de 100 experts de justice. [> En savoir plus](#)



LES SUPPORTS DE FORMATION

Le séminaire de la CNEJI constitue une session de formation riche et féconde en termes d'actifs évalués et de marchés immobiliers étudiés. Vous trouverez ci-dessous les supports de formation directement téléchargeables.



[Laurent Grosclaude – SCI et décote pour illiquidité](#)



[Revue de jurisprudence 2022](#)



[Philippe Guillerm : Présentation CW Valuation France 2022](#)



[OTIE – Bilan du marché et tendances à venir](#)



[Olivier Laval - Point sur l'envolée des matériaux](#)



[L'immobilier sur le marché toulousain](#)



[Evaluation des travaux dans un appartement](#)



[Compte rendu](#)

Après de nombreux débats nous devons nous résoudre. Nous ne disposerons pas de sitôt d'un véritable statut d'expert en évaluation immobilière. Il nous faut donc nous accrocher aux deux statuts existants : le plus prestigieux, celui d'expert de justice et celui moins connu, celui d'expert foncier (CNEFAF).

Les deux étant souvent exercés par les mêmes personnes, notamment en province.

L'absence d'un statut lisible amène beaucoup de confusion mais aussi de la convoitise... quelques confrères déplorent la confusion entretenue par certains experts autoproclamés qui exploitent les symboles de la justice avec des logos parfois tronqués, pour ne pas dire trompeurs. Il appartient donc à nos membres d'être vigilants et de nous remonter des informations précises lorsqu'elles sont déloyales, notamment pour le grand public.

Il m'est déjà arrivé d'intervenir plusieurs fois, avec succès, pour faire corriger quelques excès (même sur un site internet ou un profil LinkedIn).

A l'ère de la transparence je prends le pari que notre métier connaîtra une nouvelle dimension et je suis très optimiste pour l'avenir, comme toujours.

Nous connaissons un accroissement des besoins en expertise et un élargissement de nos compétences (avec les MARD et avec l'évolution de notre nomenclature obtenue cette année).

Je prends pour exemple l'affaire récente de Madame Caroline CAYEUX ancienne ministre déléguée chargée des collectivités territoriales dénoncée par la HATVP (Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique). Pour mémoire, elle a été poussée à la démission pour des déclarations erronées concernant l'évaluation de son patrimoine immobilier.

On pourrait s'interroger sur l'opportunité de voir confier aux experts de justice une mission d'expertise des biens soumis à déclaration et je compte saisir la haute autorité sur cette question au nom de notre compagnie.

Bien sur la HATV impose une déclaration et non une évaluation mais derrière la déclaration chiffrée c'est bien l'amalgame avec l'évaluation.

La démocratie s'en porterait mieux et on ne peut pas attendre du chef du gouvernement ou même du chef de l'état d'être responsable et coupable d'une information plus ou moins erronée transmise par un potentiel ministre. Il est difficile également d'attendre un discernement total du candidat, plus ou moins pressenti sur ses déclarations passées.

Bref, la formule la plus objective serait de demander aux déclarants une évaluation objective des biens supérieurs à une certaine somme, évidemment sous l'entière responsabilité de l'évaluateur (ce qui le rendrait forcément indépendant).

D'autres sujets d'actualité ont suscité ma réflexion et même dans ma propre ville de Lille... Vous avez tous entendu parler de l'effondrement mortel d'un immeuble ; depuis ce tragique accident, nous assistons à une frénésie de fermeture d'immeubles et à l'application excessive du principe de précaution.

Bon nombre d'expertises suivront, des expertises techniques bien sûr mais aussi économiques (avec la fermeture des commerces ou la qualité des gages financés).

Cette situation nous rappelle également combien un immeuble n'est pas un tableau excel, notre métier est

tout autant juridique, économique, technique et maintenant environnemental (avec la valse des étiquettes). La visite est donc primordiale et cela paraît utile de le rappeler en ces circonstances. Par ailleurs certains ont sans doute lu un entretien de Martine AUBRY (21 novembre 2022 à l'Echommerces) appelant de ses vœux un encadrement des loyers commerciaux et même la prise en compte d'un taux d'effort de l'exploitant.

Ce sujet est brûlant et je me contenterai juste de rappeler que le taux d'effort est projeté par beaucoup de candidats locataires lors de la négociation du loyer (par l'établissement d'un business plan mais il est exclu de la détermination de la valeur locative de renouvellement). La charte de l'expertise n'est d'ailleurs par en reste puisqu'elle constate la prise en compte du taux d'effort pour la détermination de la valeur locative (page 55) mais l'ignore pour la détermination de la valeur locative de renouvellement.

Il y a beaucoup à dire et ce n'est pas le lieu, la valeur locative de renouvellement étant une création jurisprudentielle non identifiée à ce jour.

Pour ma part je refuse le conservatisme et suis un adepte du bon sens. Le commerce évolue et nos méthodes doivent vraisemblablement évoluer. Ce débat pourrait avoir lieu au sein de notre Cie, avant qu'il ne soit repris par d'autres ou par le législateur.

Enfin j'ai beaucoup parlé de Lille et je ne peux finir sans vous faire part de mon immense tristesse avec le décès brutal de notre amical confrère Marc-Antoine de Bettignies, expert près la Cour d'appel de Douai et membre de la CNEJI. Marc-Antoine avait l'un de mes étudiants à l'ICH ainsi qu'au sein de la dernière promo du DU des baux commerciaux qu'il avait brillamment obtenu en septembre. Un garçon charmant installé depuis une quinzaine d'années, d'abord comme diagnostiqueur puis devenu expert en valeur vénale, un confrère attachant avec qui je partageais, à l'occasion, quelques sorties cynégétiques.

Je pense à ses 4 enfants et à son épouse. Ce drame me touche particulièrement car il me rappelle ma propre enfance et combien il est difficile d'anticiper ce type de drame. Il était venu à Toulouse encore récemment et rien ne semblait prévisible. Repose en paix Cher Marco.

Je finirai par une note plus joyeuse en vous souhaitant de très bonnes fêtes de fin d'années ainsi qu'à vos familles et notamment pour ceux que nous n'aurons pas l'occasion de voir en cette fin de semaine pour notre AG et notre formation au sein du CNAM de Paris.

N'hésitez pas à encore vous inscrire et à venir nous rencontrer, cela fait souvent du bien de ne pas rester isolé. N'hésitez jamais, non plus, à nous contacter si vous rencontrez des difficultés dans l'exercice de vos fonctions. Certains le font et je suis toujours disponible, comme d'autres au sein de notre comité. Parfois nous pouvons vous apporter un conseil, discret, confidentiel et confraternel.

A très bientôt,

JJ MARTEL
Président de la CNEJI





PROCHAINES DATES

LE 8 DÉCEMBRE / Paris - Conservatoire National des Arts et Métiers

9H30 / 12H15

- Copropriété – L'évaluation des droits de surélévation.
- L'évaluation des préjudices immobiliers, principes, méthodes, cas pratiques.
- Présentation de la fiducie par Maître Antoine HINFRAY, avocat au barreau de Paris.

13H45 / 15H

- Ouverture de l'Assemblée Générale de la CNEJI par Jean-Jacques MARTEL, Président de la CNEJI.
- Intervention de Françoise MAIGNE GABORIT, Présidente d'honneur de la CNEJI,



ADMISSIONS

La compagnie a le plaisir d'intégrer les experts suivants, qui ont pu se présenter à l'ensemble des membres lors de l'assemblée générale du Vendredi 9 décembre 2022, dans les locaux de l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH) au sein du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM), à Paris.

 **Mme Brigitte CHAROYAN** - membre titulaire
Cour d'appel d'Aix-en-Provence

 **Mme Laurence FRANCO** - membre titulaire
Cour d'appel de Montpellier

 **M. Quentin LAGALLARDE** - membre titulaire
Cour d'appel de Caen

 **M. Clément LE SUEUR** - membre candidat
Cour d'appel d'Aix-en-Provence

 **M. Xavier RICHARD** - membre titulaire
Cour d'appel de Poitiers

 **Mme Fanny SAPIN** - membre titulaire
Cour d'appel de Lyon

 **M. Emmanuel PINA** - membre candidat
Cour d'appel de Metz

 **M. Laurent RIEU** - membre titulaire
Cour d'appel de Montpellier

 **Mme Christelle CAZES** - membre titulaire
Cour d'appel de Toulouse



REVUES JURIDIQUES

Les articles récents au sein de publications juridiques de référence (AJDI, GAZETTE DU PALAIS...) sont recensés ci-dessous.

 **Indemnité d'éviction : la nécessaire actualisation de la valeur du droit au bail**

AUBESSARD Romain et JACQUIN André. LA GAZETTE DU PALAIS, mardi 15 novembre 2022, n° 37, p. 40-42.

 **Indemnité de réinstallation et abattement pour vétusté**

Charles-Edouard BRAULT, La Gazette du Palais, 29 juin 2022.

 **Indemnité d'éviction : ne pas confondre valeur « marchande » et valeur « actuarielle »**

BRIGNON Bastien et DUMUR Jean-Pierre. AJDI, Novembre 2022, n° 11, p. 717-719.

 **L'immobilier, le métavers et l'expert**

GLABAY Stéphane. AJDI, Octobre 2022, n° 10, p. 641-642.

 **Incidence de la loi « pouvoir d'achat » sur certains loyers commerciaux, et Covid-19 et paiement des loyers : la Cour de cassation a tranché !**

BLATTER Jean-Pierre. AJDI, Septembre 2022, n° 9, p. 593-594.

 **Droit de terrasse (effet terrasse) et majoration de la valeur locative**

FAVRE-REGUILLON Philippe et HERCBERG Mathieu. AJDI, Juin 2022, n° 6, p. 411-424.

 [Lien cliquable](#)



LES DIFFÉRENTES ÉTUDES PARUES

De nombreuses études récentes **en accès libre** portant sur l'immobilier sont référencées ci-dessous par type d'actif.

 [Liens cliquables](#)



RÉSIDENTIEL

-  [Le marché de l'immobilier résidentiel en France. KNIGHT FRANK - Novembre 2022](#)
-  [L'immobilier logistique dans le Grand Paris : portrait et évolution par filière et territoire. APUR - Octobre 2022](#)
-  [Note de conjoncture n° 15 : l'immobilier résidentiel. IKORY - octobre 2022](#)
-  [Paris : le marché immobilier haut de gamme s'étend désormais aux 20 arrondissements. BARNES Septembre 2022](#)
-  [Rentrée 2022 : état du marché immobilier haut de gamme. DANIEL FEAU - Septembre 2022](#)
-  [Dossier de presse : le marché immobilier francilien au 2^e trimestre 2022 et perspectives NOTAIRE DU GRAND PARIS - Septembre 2022](#)



BUREAUX

-  [Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité. NOTE RAPIDE DE L'INSTITUT PARIS REGION - Novembre 2022](#)
-  [Le marché des bureaux Paris / Île-de-France. KNIGHT FRANK - 3^e trimestre 2022](#)



LOCAUX COMMERCIAUX

-  [Palmarès des zones commerciales de périphéries. MYTRAFFIC - 2022](#)



HÔTELLERIE

-  [L'industrie hôtelière française en 2022 - 45e édition. KPMG - Octobre 2022](#)
-  [Baromètre mensuel de l'hôtellerie OT GRAND ROISSY. MKG - JUILLET 2022](#)
-  [Le baromètre de l'hôtellerie n°26. EXTENDAM - Juin 2022](#)



INVESTISSEMENT

-  [Les grandes tendances du marché français en 2022 - BARNES INTERNATIONAL REALTY - Octobre 2022](#)
-  [Le marché de l'investissement - France. KNIGHT FRANK - 3^e trimestre 2022](#)



DIVERS

-  [Mission exploratoire sur les métavers. RAPPORT INTERMINISTÉRIEL - Octobre 2022](#)
-  [La révolution des mobilités douces. KNIGHT FRANK - Septembre 2022](#)





PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE

Cette rubrique est ouverte aux membres de la compagnie pour leurs publications portant sur l'évaluation immobilière et l'expertise judiciaire.

Nos confrères **Philippe FAVRE-REGUILLON**, expert près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, et **Mathieu HERCBERG**, expert près la cour d'appel de Versailles et les cours administratives d'appel de Paris et de Versailles cosignent une récente étude, parue dans les colonnes de l'AJDI (Actualité Juridique Droit Immobilier – juin 2022, p.411 et suiv.), Dalloz. Celle-ci, intitulée : « Droit de terrasse (effet terrasse) et majoration de la valeur locative - Réflexion sur l'arrêt Civ. 3^{ème}, 13 octobre 2021, n°20-12.901 » est offerte à la lecture, avec l'aimable autorisation de l'éditeur.



Résumé : Le sujet de la majoration de la valeur locative induit par un droit de terrasse est sensible. Une décision de censure de notre plus haute juridiction (Cass. 3^{ème} Civ., 13 octobre 2021, n°20-12.901), abondamment commentée, est venue le rappeler il y a peu. Il est vrai que la période Covid-19 a été lourde de contraintes sur l'ensemble des exploitants de bars, cafés, restaurants et autres commerces de bouche. Cette étude clos une trilogie initiée dès 2020 dans ces mêmes colonnes avec pour sujets « l'Effet bonbonnière » puis un « Petit lexique des (autres) effets impactant la valeur locative ». L'actualité récente des baux commerciaux imposait enfin d'évoquer « l'Effet terrasse », tout aussi important sinon d'actualité !

DROIT DE TERRASSE (EFFET TERRASSE) ET MAJORATION DE LA VALEUR LOCATIVE,
Réflexion sur l'arrêt Civ. 3e, 13 octobre 2021, n°20-12.901.



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE • N° 1 | DÉCEMBRE 2022

www.cneji.fr