

7 La hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière ou locative



Jean-Jacques MARTEL,

docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation, maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n° 4487), président de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)



Marie NOEL,

expert en évaluation immobilière, chargée d'enseignement à l'université de Lille

Le décret n° 2021-1322 du 11 octobre 2021, applicable depuis le 1^{er} novembre 2021, est relatif à « la procédure d'injonction de payer, aux décisions en matière de contestation des honoraires d'avocat » ; il modifie « diverses dispositions de procédure civile ». Sont ainsi modifiés :

1^o l'article 1546-1 du Code de procédure civile ;

2^o le second alinéa de l'article 1554 du Code de procédure civile, qui est remplacé par les dispositions suivantes : « *Le rapport a valeur de rapport d'expertise judiciaire* ».

À l'appui de ce décret, certains experts et professionnels du droit s'autorisent un raccourci en considérant l'expertise amiable ou privée comme ayant la même « valeur » que l'expertise judiciaire. L'affirmation mérite d'être plus que nuancée.

1 - **Les modes alternatifs de règlement des différends.** – Dans la spécialité de l'évaluation immobilière, les experts réalisent généralement 90 % de leurs missions à l'amiable et 10 % en judiciaire... et, jusqu'à aujourd'hui, très peu de missions dans le cadre d'une procédure participative, pour ne pas dire aucune, alors que cette possibilité n'est finalement pas une nouveauté¹ ! La procédure participative visée par le décret relève des MARD (modes alternatifs de règlement des différends) et des articles 1542 à 1564-7 du Code de procédure civile et 2062 à 2067 du Code civil. Ces modes alternatifs restent encore très discrets, pour ne pas dire inexistant – sans doute une question de culture. On peut donc se réjouir d'une avancée dans l'accomplissement de nos pratiques. Cependant, il ne faudrait pas confondre expertise amiable ou privée, expertise participative et expertise de justice... et aller trop vite en besogne !

2 - **Valeur de l'expertise amiable.** – Le décret semble viser le renforcement des MARD² et une amélioration de la justice participative via une possibilité d'expertise dans le cadre d'une procédure encadrée, pour ne pas dire très encadrée... notamment par la présence des avocats des parties.

L'expertise amiable³, même un avec degré de contradiction plus ou moins élevé, telle qu'on l'entend généralement, n'est pas une expertise participative et il est fort probable qu'elle se distinguera également de l'expertise de justice. Au mieux, elle nous rappellera la publicité pour CANADA DRY. Un récent arrêt de la Cour de cassation, publié au bulletin⁴, relativise d'ailleurs la portée d'un rapport d'expertise amiable pourtant contradictoire. Cet arrêt soulève implicitement la question de l'opposition entre le rapport amiable et le rapport judiciaire. « *Le juge ne peut se fonder exclu-*

sivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci ». En l'espèce, bien que le constructeur et son assureur aient participé à l'expertise amiable, le juge se voit refuser la faculté de statuer au vu de ce seul rapport établi par un expert qui n'a pas été nommé par un tribunal. Malgré son caractère contradictoire, un rapport d'expertise amiable ne peut donc suffire à fonder une condamnation : « *En statuant ainsi, le tribunal, qui s'est fondé exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties par un technicien de son choix, peu important que la partie adverse y ait été régulièrement appelée, a violé le texte susvisé* ».

Il est donc opportun de s'interroger quant à une hiérarchisation possible des expertises dans notre spécialité d'estimation immobilière.

3 - **Définition de l'intervention d'expertise.** – Il convient, d'abord, de planter le décor de notre écosystème et de définir le plus simplement possible ce qu'est une intervention d'expertise en évaluation ou estimation de la valeur vénale ou locative...

En 1911, le premier numéro du journal des experts disait de l'expert : « *c'est un homme ayant des connaissances suffisantes dans son art et suffisantes pour que l'on puisse se rapporter à son appréciation dans une décision à prendre* ».

La charte de l'expertise en évaluation immobilière dans sa 5^e édition de mars 2017 opère une distinction sémantique entre certaines interventions expertales. Elles peuvent également être l'objet d'une graduation possible selon leur importance, même si cette graduation n'est pas exprimée. Par exemple : un certificat d'expertise, un rapport synthétique ou détaillé, une actualisation d'expertise antérieure, un contrôle de cohérence ou une expertise conjointe et même un avis sur dossier. Notre définition peut écarteler l'inutile débat sémantique autour de la distinction évaluation/estimation, pour lequel il faut juste se ranger à l'évidence du dictionnaire : c'est bonnet blanc ou blanc bonnet. En réalité, tant le destinataire du besoin que le magistrat, « arbitre » du contentieux éventuel attendent une seule chose de l'expert en évaluation immobilière : « *un chiffrage de la valeur vénale ou locative !* ».

1. V. Pour un ex., V. : J.-P. Dumur et J. Monéger, *Entretien : Bail commercial et procédure participative, un modus operandi particulièrement digne d'intérêt : Loyers et copr. 2021, entretien*.

2. J.-J. Martel, *MARD si l'on osait !* : AJDI 2017, p. 633 et s.

3. J.-J. Martel, *Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès* – Cass. 1^{re} civ., 17 mars 2011 : Experts août 2012, n° 103.

4. Cass. 3^e civ., 14 mai 2020, n° 19-16.278 et 19-16.279 : JurisData n° 2020-007288.

L'expert prendra tout de même soin de résumer son intervention à : une mission, un objet, un contexte et une date.

4 - Il est illusoire ou irresponsable de considérer qu'un professionnel de l'évaluation immobilière puisse limiter sa responsabilité en fonction de sa prestation ou selon son appellation d'origine non contrôlée (agent immobilier, notaire, géomètre expert, expert foncier, expert en évaluation immobilière ou expert de justice). Finalement, une évaluation chiffrée est une évaluation chiffrée, quelle que soit sa présentation ou sa dénomination.

Le premier réflexe du lecteur d'un rapport est d'aller à la conclusion, les professionnels l'ont d'ailleurs compris puisque certains exhibent désormais en première page le chiffrage tant attendu.

5 - En pratique, le lecteur lira malheureusement le rapport de l'expert lorsque la conclusion ne lui convient pas, n'en déplaise à son rédacteur. Pour toutes ces raisons, tout document formalisé, établi par un professionnel de l'immobilier, et particulièrement un expert immobilier, en vue d'exprimer le chiffrage de la valeur vénale ou locative d'un bien (ou d'un droit) contre une rémunération peut être considéré comme l'expression d'un avis d'évaluation. Il est donc primordial d'encadrer cette intervention par un contrat d'expertise qui précise le contexte de l'intervention, les limites et la portée des engagements de chacun. Rappelons simplement que le contexte d'intervention détermine également la finalité de l'intervention...

1. La hiérarchisation des interventions de l'expert : les modes d'interventions d'expertise immobilière classées par contexte d'intervention

6 - **Hiérarchie par mode d'intervention.** – Notre proposition de hiérarchisation s'opérera plus sur le mode d'intervention que sur la dénomination sémantique ou la qualification professionnelle de l'intervenant. Une dizaine d'interventions peut être identifiée et ces expertises peuvent être réalisées par différents professionnels, dont le plus petit dénominateur commun semble être la revendication d'une étiquette d'expert immobilier proclamé ou autoproclamé.

7 - La hiérarchie des normes (théorie réapparue lors du débat sur les ordonnances réformant le Code du travail en 2017) apparaît comme un classement hiérarchisé d'un ensemble de normes qui compose le système juridique d'un État de droit pour en garantir la cohérence et la rigueur (une petite révision de la théorie pyramidale de Kelsen ?). Toutefois, il faut noter qu'un lien hiérarchique repose naturellement sur une pluralité de normes et sur un lien entre celles-ci. C'est pourquoi, à l'instar de cette hiérarchisation normative, il semble possible de proposer une hiérarchisation des « interventions d'expertises ».

A. - L'expertise amiable unilatérale

8 - Il s'agit d'un rapport d'expertise informatif demandé par l'une ou l'autre des parties et réalisé par un expert dont la qualification peut être très hétérogène⁵. Rappelons qu'il n'existe pas un véritable statut d'expert en évaluation immobilière ; il se trouve donc dans une forme d'auto-proclamation. Ce rapport permet surtout à la partie demanderesse d'établir sa stratégie à l'appui d'un rapport qui devrait rester confidentiel.

9 - **Positionnement de l'expert unilatéral.** – L'expertise unilatérale est celle qui a le moins de valeur au regard de notre proposition de hiérarchisation et dépend essentiellement de la réputation et de l'autorité de l'expert consulté. Rappelons également qu'un expert n'est pas avocat et qu'il n'est pas là pour défendre un client, mais bien pour l'éclairer objectivement dans la décision qu'il a à

prendre. À titre d'exemple, nous avons à ce titre été mandatés par un copropriétaire d'un immeuble situé sur la Croisette, impacté par de nombreuses malfaçons lors de la réhabilitation de cette résidence prometteuse. Le rapport avait pour objectif de traduire économiquement la baisse de standing de l'appartement du mandant et de faciliter ainsi ses négociations avec le promoteur. À propos de l'expertise amiable unilatérale, si, dans un premier temps, le client ou son conseil peut sembler satisfait par une évaluation trop favorable, nul doute que sa déception sera renforcée lorsqu'il comprendra que ce rapport ne lui a *in fine* pas servi à grand-chose, sauf à lui faire perdre beaucoup de temps et d'argent ! L'expert amiable ou unilatéral doit respecter la déontologie de son référentiel, être sensible à un devoir minimum de loyauté⁶ dans son intervention. Il lui faudra veiller à ne pas être identifié comme expert ultraspécialisé, ou d'être notoirement connu comme acquis à la cause des bailleurs ou des preneurs pour la spécialité des baux commerciaux. Cette revendication ou cette constatation réduit forcément l'objectivité du professionnel consulté aux yeux de la partie adverse, nonobstant la qualité de son intervention. Cette expertise amiable peut être portée au débat par une diffusion contradictoire au cours d'une procédure ou d'une négociation. C'est finalement souvent le cas.

10 - **Utilité de l'expertise unilatérale.** – L'expertise unilatérale a le grand mérite de pouvoir permettre aux parties de discuter du litige qui les oppose à travers les commentaires ou critiques du rapport d'expertise diligenté par l'une des parties ou de justifier une action en justice. Nous avons d'ailleurs accompagné une copropriétaire d'un immeuble de standing sur la Côte d'Opale dans sa démarche judiciaire à l'encontre d'un promoteur qui lui avait promis un plafond cathédral (promis moyennant finances évidemment...) alors que notre mandante a en réalité obtenu un plafond « standard » de 2m50. Le préjudice subi par cette copropriétaire au titre de la non-conformité contractuelle de la hauteur sous plafond dans le cadre de ce contentieux avait pu être chiffré avant la procédure.

11 - Indéniablement, ce type de rapport fait avancer le débat, même si, la plupart du temps, il ne le clôt pas si facilement. La difficulté provient régulièrement d'un rapport effectué par l'autre partie. C'est souvent le cas pour les litiges portant sur un bail commercial ; notamment, s'il est sensiblement différent. Cette différence s'explique parfois par le degré des informations transmises (par ex., s'agissant de la fixation de l'indemnité d'éviction du bail commercial) aux experts mandatés : celui mandaté par le bailleur a souvent moins d'information que celui mandaté par le preneur. Sans doute faudrait-il, si deux expertises sont trop différentes, réunir les deux experts afin qu'ils échangent sur leurs rapports respectifs. Cela conduit à s'interroger sur l'expertise amiable contradictoire.

B. - L'expertise amiable contradictoire

12 - **L'expert entend les deux parties.** – Cette expertise, conforme à la précédente, se trouve renforcée par la précision au devis ou contrat d'expertise d'une intervention, plus ou moins contradictoire. Elle oblige l'expert amiable à entendre les deux parties ou leurs conseils et, forcément, à avoir un degré d'information largement supérieure à celui d'une mission unilatérale. La qualité de l'expert et son expérience permettront de conclure à une expertise amiable plus objective. Il convient, c'est une recommandation de sagesse, que ses honoraires soient provisionnés et répartis selon le nombre de parties, ce qui réduit l'influence de celui qui réglerait seul la facture ou les spéculations inutiles.

13 - Cette expertise est intéressante pour permettre une négociation efficace entre les parties puisqu'il n'y a qu'une seule expertise. Ce type d'expertise s'exporte parfois loin du terrain de jeu habituel de l'expert sollicité. Ainsi, le cabinet a été missionné dans un dossier à 8h d'avion de Paris pour réaliser une expertise contradic-

5. J.-J. Martel, *L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut...* : Experts août 2013, p. 37, n° 109.

6. J.-J. Martel, *L'expertise d'assurance a bon dos !* : AJDI 2014, p. 81, point de vue.

toire dans un contexte successoral très compliqué. Ce type d'expertise nous a imposé d'entendre l'ensemble des parties et de leurs conseils.

C. - L'expertise amiable issue d'un protocole transactionnel

14 - **Conditions d'intervention de l'expert encadrées par le protocole.** – Cette mission d'expertise est prescrite par une convention ou un protocole transactionnel qui fixe les conditions d'intervention de l'expert, sa rémunération et son opposabilité aux parties. Ces dernières s'accordent sur l'expert comme mandataire commun et selon la rédaction du protocole, la limite d'une procédure d'arbitrage ultra-simplifiée est proche, dans l'état d'esprit, tout au moins sur le volet économique.

15 - Le débat peut largement s'effectuer et les conditions d'intervention sont plutôt bonnes, si le protocole a été correctement rédigé. C'est là une pratique régulière. À l'évidence, cette procédure est propice à l'établissement d'un rapport objectif.

Exemple : Nous avons par exemple été nommés dans un protocole d'accord entre plusieurs notaires associés. Les parties avaient convenu dans un protocole transactionnel que lors d'une cession de parts, le cabinet aurait pour mission de déterminer la valeur vénale de l'immeuble ainsi que la valeur des parts et que seraient retenues nos écritures « **sans aucune contestation possible** ». Le fait de s'accorder sur un mandataire commun, en le désignant dans une convention, démontre de surcroît la volonté de trouver un règlement amiable au litige.

D. - L'expertise dans le cadre d'une procédure participative issue du décret n° 2021-1322 du 11 octobre 2021

16 - **Une procédure nouvelle.** – C'est la nouveauté de notre classement hiérarchique et il est raisonnable, voire nécessaire, d'attendre un retour d'expérience pour apprécier l'intérêt de cette nouvelle possibilité et les conditions d'exercice des professionnels consultés⁷. Il restera également à éprouver les difficultés de la conduite des opérations d'une expertise participative et les contestations qui ne manqueront pas de suivre le dépôt d'un rapport participatif. L'expertise participative est en réalité une expertise sans juge et celui qui s'estimera perdant finira bien par lui reprocher de ne pas être judiciaire, en s'adressant au juge pour contrôler le déroulement des opérations...

17 - **Les avocats présents lors de l'expertise.** – Cette procédure devrait se situer, provisoirement au moins, dans l'échelle de notre norme, au-dessus de la procédure issue d'un protocole transactionnel, notamment par la présence des avocats au cours de l'expertise et parce qu'elle impose là encore un degré d'information bien supérieur à l'expertise amiable unilatérale. L'avènement d'une culture de la résolution du litige supplantera-t-il la traditionnelle judiciarisation des procédures ? C'est, à tout le moins, une piste de réflexion prometteuse pour pallier l'engorgement de nos tribunaux. En résumé, un mauvais arrangement vaut-il mieux qu'un bon procès ? Telle est la question...

E. - L'expertise de justice

18 - **Un degré de responsabilité important.** – Cette expertise, créée par la loi du 11 février 2004 et le décret d'application du 23 décembre 2004, résulte d'un jugement ou d'une ordonnance de référé. Elle émane d'un tribunal judiciaire, d'une cour d'appel ou d'une désignation dans le cadre d'une procédure collective par

un tribunal de commerce⁸. L'expert désigné est placé sous l'autorité du magistrat chargé du contrôle de l'expertise et son degré de responsabilité, et donc d'implication, est très important. L'expert de justice est un auxiliaire occasionnel de la justice. Sa mission est encadrée par le Code de procédure civile dans une section entière (CPC, art. 263 à 284-1).

19 - La contradiction de la procédure atteint son paroxysme et les avocats sont plus que présents aux opérations d'expertise. L'expert se doit de respecter le principe du contradictoire, principe découlant des règles du procès équitable de l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

20 - **L'expert émet un simple avis.** – Pour autant, l'expertise de justice reste un avis et ne lie en aucun cas le magistrat, même si l'on considère habituellement que « *le magistrat est le juge du droit et l'expert, le juge du fait* ».

L'expert est souvent désigné seul, mais le Code civil prévoit aussi la possibilité d'établir un collège d'experts⁹. On peut imaginer qu'une expertise « *en collège* » est plus « *opposable* » qu'une expertise à expert unique.

21 - **Inscription sur des listes de cours d'appel et une liste nationale.** – On peut également relever que la loi prévoit une liste de techniciens (par spécialité) qui est dressée tous les ans, par chaque cour d'appel de notre pays (665 experts de justice inscrits pour 36 cours d'appel) ainsi qu'une liste de techniciens dressée par la Cour de cassation (6 experts dans notre spécialité). Ceci pourrait également constituer une forme de hiérarchisation des avis rendus puisque l'inscription sur la liste nationale est objectivement plus restrictive et sélective, notamment sur le niveau de formation, d'expérience et de notoriété.

22 - **Distinction avec la mesure de consultation.** – Il faut également signaler une distinction entre mesure d'expertise et mesure de consultation... Il arrive que le magistrat consulte un expert en estimation immobilière par simple voie de consultation (CPC, art. 256). La consultation écrite conclut, tout comme l'expertise, à la valeur vénale d'un bien ou d'un loyer mais sans la lourdeur de la procédure contradictoire... Faut-il en déduire que cette mesure serait moins bien placée dans notre proposition, malgré son caractère judiciaire ?

F. - Les expertises particulières

1° L'expertise de l'article 1843-4 du Code civil

23 - Il existe d'autres contextes d'intervention difficilement classables dans notre spécialité immobilière. C'est le cas notamment pour une expertise prescrite par le Code civil (C. civ., art. 1843-4) : « *Dans les cas où la loi renvoie au présent article pour fixer les conditions de prix d'une cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.* »

24 - On se trouve à la limite de l'expertise. « *L'expertise* » en cause n'est plus un avis, mais plutôt une décision¹⁰. On pourrait sans doute parler de l'impérialisme de l'expert... La cour d'appel de Paris a d'ailleurs, précisé dans un arrêt en 2007, que « *seul l'expert détermine les critères qu'il juge les plus appropriés pour fixer la valeur des droits, parmi lesquels peuvent figurer ceux prévus par les statuts* ». L'expert est donc dans ce type d'expertise, affranchi de toute contrainte pour accomplir sa mission. Sans doute ce type

7. V. J.-P. Dumur et J. Monéger, *Entretien : Bail commercial et procédure participative, un modus operandi particulièrement digne d'intérêt : Loyers et copr. 2021, entretien 2.*

8. J.-J. Martel, *Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ? : Cercle de l'IFEI, janv. 2011, n° 39.*

9. Comme dans le cas de la rescision pour lésion (C. civ., art. 1678).

10. F. Ducloy et A. Leblond, *Evaluation des parts sociales d'une SCI : casse-tête comptable, juridique, fiscal économique ! : AJDI 2021, p. 501 et s., Pratiques.*

d'expertise se trouverait au sommet de notre proposition hiérarchique. Même si elle ne concerne que l'évaluation des droits sociaux ou parts de SCI (société civile immobilière), elle reste une évaluation immobilière pour les sociétés à prépondérance immobilière.¹¹

2° L'« expertise » prescrite par une clause d'arbitrage

25 - Les baux commerciaux des centres commerciaux prévoient parfois l'intervention d'experts en évaluation immobilière en qualité d'arbitre pour la fixation du loyer du bail renouvelé. Cette situation est particulière puisque, là encore, l'expert se transforme en juge arbitre et sa décision est souveraine.

C'est la clause d'arbitrage qui va préciser les conditions d'intervention des arbitres, qui sont souvent également des experts, puisque les clauses rencontrées actuellement dans les baux commerciaux précisent que les arbitres doivent être des experts formés à l'arbitrage. Généralement, les arbitres sont trois et la sentence reflète une parfaite objectivité expertale. Le mode de désignation, la collégialité arbitrale et la responsabilité des arbitres sont autant de garanties d'indépendance pour les parties au bail.

L'expert en évaluation intervient bien dans une démarche expertale, conforme à son « ADN » ; mais pour l'occasion, son analyse prendra la forme d'une sentence arbitrale et non d'un rapport.

Si cet arbitrage était assimilé à une « expertise », ce mode d'intervention se situerait également au sommet de notre hiérarchie.

3° Une expertise prescrite par un autre expert

26 - L'expert judiciaire doit remplir personnellement sa mission (CPC, art. 233). Il peut néanmoins consulter un technicien, dénommé sapiteur, dans une autre spécialité que la sienne (CPC, art. 278). Son intervention doit également respecter le principe du contradictoire au même titre que l'expert principal¹². Son avis doit par ailleurs être annexé au rapport d'expertise, et ses noms et qualités doivent être précisés (CPC, art. 282). L'expertise réalisée par un sapiteur s'inclut dans la procédure de justice (y compris pour le montant des honoraires).

27 - Elle constitue une intervention particulière dans notre proposition de hiérarchisation. *in concreto*, l'intervention d'un expert en estimation immobilière pour la détermination d'un préjudice ou d'une perte de chance se rapproche très fortement d'une expertise de justice puisqu'elle sera reprise par l'expert principal. Il n'empêche que le sapiteur ne dispose pas de la même autorité dans la procédure.¹³

Exemple : À titre d'exemple pratique, il y a 2 ans, le cabinet a eu à intervenir dans une importante copropriété pour déterminer une indemnisation, à la suite de la chute de balcons dans une résidence lilloise. L'intervention consistait à chiffrer économiquement les pertes de chance ou préjudices dans le cadre d'une procédure judiciaire. Nous étions en réalité nommés par l'expert principal en bâtiment afin d'apporter une étude économique au dossier. Notre intervention était à titre amiable dans un contexte judiciaire, mais notre rapport a offert la possibilité aux représentants du conseil syndical de s'exprimer sur nos écritures et d'abonder le travail de l'expert principal.

4° Une expertise exécutée en qualité d'expert technique, d'expert d'assurance ou d'assuré

28 - **Davantage un technicien-conseil.** – Ces techniciens sont des experts qui assistent les parties, les assureurs et les avocats dans le déroulement d'une procédure d'expertise judiciaire. Ils s'expriment

plus verbalement qu'à l'écrit et rendent rarement un rapport à proprement parler. Ils commentent, réfutent et critiquent les avis rendus ou émis par l'expert commis judiciairement. Rarement, ces experts d'assurances ou assurés sont experts de justice. D'ailleurs, les cours d'appel hésitent à les inscrire pour des questions de conflits d'intérêts. L'expert conseil, comme son nom l'indique, est un conseil et il serait plus juste de le qualifier de technicien-conseil plutôt qu'expert-conseil. Son intervention, s'il fallait la classer, serait indéniablement inscrite à la base de notre proposition hiérarchique, avant même l'expertise amiable unilatérale, puisqu'une c'est une intervention clairement partisane (ce qui ne veut pas dire qu'elle ne sert à rien). S'ils rendaient eux-mêmes un rapport, cela les mettrait parfois en porte à faux vis-à-vis de la justice ou des mandants qui les désignent (les compagnies d'assurances)... Sans doute faut-il exiger la présentation d'un rapport d'expertise écrit pour distinguer le technicien de l'expert conseil.

5° Les expertises résultant d'appels d'offres publics

29 - Certaines collectivités territoriales ou établissements publics, et même l'État, recourent à des appels d'offres d'expertise en évaluation immobilière, notamment en concurrence ou en complément des services de France domaine¹⁴. La difficulté s'agissant de ces expertises tient au mode de sélection des experts, nonobstant toute rédaction contraire du cahier des charges. Celui qui est retenu est trop souvent le moins disant et celui qui souhaite remporter ces appels d'offres ne pourra pas exercer son art comme il a l'habitude de le faire... en raison, notamment, de la rentabilité du temps passé sur des sujets souvent complexes et l'intervention du contexte politique. Par ailleurs, certains appels d'offres nationaux ne garantissent pas l'indépendance des experts¹⁵ choisis, notamment en cas de multi-attribution. Les appels d'offres offrant le plus de crédibilité sont résolument mono-attributaires.

6° Les expertises résultant des procédures réglementées (CSS, art. R. 931-11-1. – C. mut., art. R. 212-11. – C. assur., art. R. 343-11)

30 - **Expertises des banques et ACPR.** – Les banques, mutuelles et autres sociétés d'assurance, comme les sociétés faisant appel public à l'épargne, doivent faire évaluer leurs actifs régulièrement. Dans ce cadre, les procédures de désignation des experts sont placées sous la couverture de l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) dont la vocation est de veiller « à la préservation de la stabilité du système financier et à la protection des clients, assurés, adhérents et bénéficiaires des personnes soumises à son contrôle » (C. marchés fin, art. L. 612-1). Cette expertise quinquennale, qui concerne les immeubles et parts de sociétés immobilières ou foncières non cotées, devra être actualisée dans le cadre d'une mise à jour annuelle. La principale difficulté de ce type d'expertise est l'absence d'un réel contrôle des experts « acceptés », souvent tacitement, après avoir été choisis par la société contrôlée. Dans le meilleur des mondes, l'autorité de contrôle devrait agréer une liste d'expert et désigner celui qui serait missionné.¹⁶

31 - Ces deux dernières interventions sont très difficiles à catégoriser et doivent être appréciées au cas par cas au sein de notre classement. Paradoxalement, elles devraient se situer dans notre première partie et vers le haut de notre hiérarchie et pourtant cela ne semble pas si évident. Il serait bon de méditer la très controversée citation du professeur Jean-Luc Viaux, lors du procès d'Outreau : « quand on paye une expertise au tarif d'une femme de ménage, on a une expertise de femme de ménage ».

11. C. Varry, *Nécessité d'évaluer l'immeuble préalablement à l'évaluation des parts sociales d'une SCI* : AJDI 2017.

12. Cass. 3^e civ., 4 nov. 1999, n° 98-10.694 : JurisData n° 1999-003746.

13. D. Cardon, *le couple expert-sapiteur : prudence... !* : Bull. du CNCEJ 71, janv. 2022.

14. J.-J. Martel, *Avis du domaine sur la valeur vénale, entre utilité et futilité !* : AJDI 2020, point de vue.

15. T. Thomas, *Indépendance et transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilières... ?* : LexisNexis, Actes prat. ing. immobilière 2015, n° 1, dossier 10.

16. J.-J. Martel, *Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ?* : Experts déc. 2011, p. 39 à 42, n° 99.

2. De quelques propositions pouvant améliorer la qualité des expertises —

32 - **L'établissement d'un pré-rapport d'expertise.** – Il semble utile de proposer un argument commun à l'amélioration de l'ensemble des interventions, hiérarchisées ou pas : l'établissement d'un pré rapport d'expertise. Ce premier « jet » renforce le débat, légitime la qualification d'expertise des conclusions rendues et limite le risque d'erreur, quel que soit le niveau d'intervention. Il a cependant deux inconvénients : l'allongement des délais et l'augmentation du coût¹⁷.

Sur la question du coût et quelle que soit la hiérarchisation de l'intervention, une expertise est toujours trop chère si elle ne sert à rien et finalement jamais assez chère si elle concourt à la résolution d'un litige, dont le coût et la durée sont imprévisibles, ou si elle éclaire objectivement celui qui l'a souhaitée.

33 - **Industrie immobilière : propice à l'expertise.** – Les litiges liés à l'industrie immobilière sont largement propices aux règlements alternatifs et/ou participatifs. Le domaine du bail commercial est le parfait exemple du litige qui ne devrait arriver qu'exceptionnellement devant le magistrat des loyers.

Beaucoup trop de professionnels considèrent toujours ces MARD (modes alternatifs de règlement des différends) comme une justice au rabais... sans doute un débat sur l'évolution des fonctions régaliennes de l'État devrait-il avoir lieu préalablement.

Quand on connaît l'encombrement des tribunaux judiciaires et de la justice, est-il raisonnable qu'un conflit portant sur la fixation du loyer commercial monopolise inutilement des magistrats surchargés alors que les parties pourraient être incitées à débattre puis à s'entendre sur la base d'une expertise contradictoire ou participative ? Sans doute faut-il également renforcer la légitimité des deux statuts existants (expert de justice et expert foncier), à défaut

d'en instituer un d'expert immobilier, et forcément la responsabilité des professionnels¹⁸.

34 - **Prendre exemple sur les juridictions administratives ?.** – Peut-être faudrait-il s'inspirer de certaines bonnes pratiques des juridictions administratives ? La justice administrative hésite moins à prendre en considération certaines expertises privées présentes dans un dossier, au motif d'avoir été largement discutées. Elles permettent plus facilement au magistrat de trancher un litige sans avoir recours obligatoirement à une mesure supplémentaire d'expertise de justice.

35 - **Question de la responsabilité contractuelle de l'expert.** – Enfin, il semble utile de vérifier si notre hiérarchie croissante ne déterminerait pas également le degré d'intervention de l'expert en limitant (ou plutôt en augmentant) sa responsabilité contractuelle. Aujourd'hui, l'expert immobilier n'a qu'une obligation de moyens et non de résultat, en toute logique.

36 - Sans doute faut-il envisager au sein de nos organisations syndicales un large débat sur le sens de notre action... ? Si une obligation pure et simple de résultat semble à exclure puisqu'en parallèle de l'objectivation de la valeur (concept juridique), il y a la réalité de la subjectivation du prix (concept économique). En revanche, la fixation d'un objectif de résultat semble envisageable, pour ne pas dire nécessaire, pour la pérennité de notre profession. Faut de quoi l'intelligence artificielle finira par proposer une alternative crédible à certaines de nos interventions

37 - Un outil supplémentaire est donc mis à la disposition du justiciable et des professionnels avec l'expertise participative, il profitera également des effets de la digitalisation prochaine des décisions (prélude à la justice prédictive).

Nul doute qu'il participera également à réduire l'aléa judiciaire pour les deux parties au bail et consolidera sa place dans notre proposition hiérarchique, dont acte. ■

Mots-Clés : Modes alternatifs de règlement des différends (MARD) - Expertises - Hiérarchisation des expertises en matière immobilière

17. J.-J. Martel, *Pré-rapport : Souhaité... indispensable ? Mais coûteux !* : LexisNexis, *Actes prat. ing. immobilière 2015*, n° 1, dossier 5.

18. J.-J. Martel, *L'évaluateur immobilier, dorénavant responsable... et bientôt coupable ?* : *AJDI 2019*, p. 489, point de vue.