



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

www.cneji.fr

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

N° 2 | MARS 2023



L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

Chères consœurs, chers confrères, chers amis,

Cette année 2023 est bien entamée et nous voici déjà 3 ans après le confinement.

La menace épidémiologique semble s'estomper, ou plus vraisemblablement est maintenant intégrée par la population, jusqu'à la prochaine fois.

Malheureusement nous voilà à nouveau plongés dans une crise sociale concernant les retraites et plus généralement le pouvoir d'achat. Le sujet est forcément délicat, pour ne pas dire polémique. Personnellement quand on me demande mon avis, je réponds (comme **George MARCHAIS** l'aurait lui-même fait) par une nouvelle question : « et toi, tu ferais quoi si tu étais président... » ?

Chez les experts, si j'en crois ceux qui veulent s'inscrire et se réinscrire, même après 65 ans, même après 70 ans, la réponse semble assez simple... Sans doute notre travail n'est pas « pénible » physiquement même s'il est intense, pour ne pas dire sensible, et même parfois stressant lorsque nous sommes confrontés aux difficultés de la procédure.

Pour ce qui concerne nos activités professionnelles, les sujets d'actualités sont nombreux : la crise économique (les difficultés de certaines enseignes), l'augmentation

des taux d'intérêt, la proposition de réforme de la méthode hôtelière, la réforme de la taxe foncière, l'impact énergétique (la prise en compte des diagnostics dans nos évaluations) et bien d'autres sujets comme la concrétisation de l'évolution de la nomenclature.

La crise économique s'annonce et suivra vraisemblablement la crise sociale. L'inflation semble désormais installée et les marchés immobiliers sont à la peine. La phase actuelle est plutôt à l'attente. Personnellement je recommande la prudence sur nos appréciations.

Certains claironnent haut et fort que le marché immobilier va baisser fortement et espère ainsi le précipiter.

L'expert peut et doit avoir un rôle d'amortisseur, il est dommage que les banques ne nous entendent pas plus.

Si des expertises étaient systématiquement réalisées sur les biens financés, alors les prix ne se seraient pas envolés, comme à l'époque des subprimes (en tout cas pas aussi vite) et à l'inverse, en période de crise, les prix s'amortiraient plus en douceur. L'avantage de s'appuyer sur des références constitue, en soi, un amortisseur des variations. La Banque De France pourrait méditer sur cette proposition de faire systématiquement des expertises pour l'avenir.

> Retrouvez la suite en page suivante



VIE DE LA COMPAGNIE

> RETOUR SUR LA CONFERENCE DU 9 DÉCEMBRE 2022 AU CNAM À PARIS

Vendredi 9 décembre 2022, la CNEJI a organisé dans les locaux prestigieux du CNAM une conférence en partenariat avec l'ICH. La formation était ouverte aux étudiants afin de partager avec eux les sujets d'actualité et faire découvrir l'expertise immobilière.

LES PRÉJUDICES IMMOBILIERS

Julie BOULEZ-ALLOYEAU, expert près la Cour d'appel de Lyon et **Antoine HINFRAY**, avocat au barreau de Paris ont, avec pédagogie et talent, abordé l'évaluation des préjudices immobiliers.

Ce thème s'inscrit dans l'évolution de la nomenclature des experts évaluateurs en immobilier inscrits sur les listes de Cour d'appel, puisque désormais une rubrique est consacrée aux préjudices immobiliers.

L'ÉVALUATION DES DROITS DE SURÉLEVATION

Sur 300 000 copropriétés dans les dix plus grandes villes de France, 10 % seraient éligibles à un projet de surélévation, mais en réalité 10 % du potentiel ferait réellement l'objet d'une concrétisation. C'est ainsi que **Véronique BACOT REAUME**, expert près la Cour de Versailles, agréé par la Cour de cassation a présenté le sujet de l'évaluation des droits de surélévation aux membres de CNEJI et aux étudiants ICH captivés par son exposé.



Les supports de ces différentes interventions sont à retrouver sur votre espace personnel : > www.cneji.fr

L'ÉDITO (SUITE)

Ce qui vaut pour l'immobilier résidentiel aurait également permis à l'immobilier d'investissement de ne pas se voir financiariser à outrance. L'expert est confronté à la temporalité des marchés, s'il s'appuie sur le passé on lui reproche d'être en retard, s'il regarde et anticipe l'avenir alors on lui reprochera de faire le marché.

En réalité on doit attendre de l'expert qu'il constate le marché dans son instantanéité et en cela il peut participer à la régulation du marché.

D'autres réflexions sont également difficiles à concrétiser à travers nos expertises. Par exemple, la promotion immobilière s'effondre depuis quelques mois (cf. les déclarations régulières du président de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobilier) et pourtant le prix du foncier ne baisse pas et même augmente dans certains cas.

La confrontation d'une problématique conjoncturelle s'oppose à une problématique plus importante, le déficit structurel du foncier disponible à l'urbanisation (évolution législative et réglementaire de la planification spatiale) et au manque de courage politique de certaines collectivités.

Actuellement plusieurs organisations méditent sur certaines évolutions méthodologiques et notamment en ce qui concerne la méthode hôtelière.

La méthode hôtelière a été actualisée en 2016 à l'initiative des experts de justice de la CEICE. La CNEJI qui regroupe des experts de justice dans toute la France a assuré depuis des formations et tours de table avec des experts inscrits dans tous les ressorts de Cour d'appel. Les experts ont d'ailleurs fait part de spécificités selon les secteurs géographiques (Université d'Automne de la CNEJI Montpellier en 2019).

Il est vrai que la période COVID a impacté fortement le secteur de l'hôtellerie et certains établissements ont connus de graves difficultés. Pour autant, la situation n'est plus la même, si j'en crois la récente publication de Bruno Courtin en date du Lundi 13 Février 2023 : « Trois ans, presque jour pour jour, après la fermeture de l'économie touristique française, son hôtellerie affiche un bilan qu'aucun des membres de l'assistance n'osait espérer. Tout va bien affirmer, chiffres à l'appui, le cabinet In Extensio Tourisme. Mais cela va-t-il continuer une année de plus quand le contexte se détériore ? Oui, tout porte à le croire ! ».

Faut-il alors s'engager dans une réforme affichée pour faire baisser les valeurs locatives, comme clamé par certaines organisations ? Rien n'est moins sûr si j'en crois les consultations effectuées auprès de nos confrères et implantés dans les secteurs touristiques.

Ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut effectuer quelques ajustements pour permettre une meilleure application de la méthode, nécessairement revue et corrigée en 2016.

Toutefois les experts ne sont pas avocats. Cette thématique m'est chère et m'a valu quelques inimitiés. Dorénavant je la compléterai ainsi : « Les experts n'ont pas vocation à devenir, ni avocats, ni cost-killer ».

Actuellement, **Benjamin ROBINE** (un des très bons spécialistes de l'hôtellerie de notre Cie) a réuni une commission au sein de la CNEJI et nous étudions les propositions faites (merci à lui pour son implication). Il est urgent de nous laisser le temps d'observer et de pondérer les velléités de ceux qui confondent les sujets. J'y serais attentif. La CEICE et la CNEJI ont déjà réagi dans l'AJDI (parution de mars) et nous le ferons encore si nécessaire. Les réactions vives sur la non-adaptation de la méthode hôtelière montrent que celle-ci doit être sans doute mieux expliquée et la CNEJI s'y engage.

La CNEJI a créé une commission de réflexion et de travail sur les évolutions du régime de la copropriété, notamment sur les questions du droit de surplomb et de la suréléva-

tion. Notre consœur **Véronique BACOT-REAUME** (grande spécialiste de la copropriété) nous fait l'honneur de piloter cette commission. D'ici la fin de l'année nous seront en mesure de présenter des recommandations méthodologiques d'évaluation sur ces sujets. Notre première réunion s'est tenue début mars et les débats ont montré l'importance des différents sujets.

S'agissant de la nomenclature, avec les compagnies parisiennes, nous avons obtenu une nomenclature évolutive très appréciable pour notre spécialité et notamment l'extension aux droits sociaux et aux préjudices (de C22 nous passons à C18). Les experts devront impérativement procéder aux formalités avant le 1er mai prochain pour l'actualisation des listes. Merci de vous reporter au flash spécial de la CNEJI, de noter cette date sur votre agenda et de prévoir l'envoi bien avant l'échéance.

Vous l'avez compris notre compagnie travaille et nos membres sont souvent présents bénévolement pour proposer, en toute objectivité, humilité et en toute indépendance, les évolutions nécessaires à l'accomplissement de nos missions, judiciaires ou privés.

Enfin, nous pouvons adresser toutes nos félicitations à : **Sophie MUTTER** à NICE pour son inscription sur la liste nationale de la Cour de cassation, c'est une reconnaissance professionnelle amplement méritée.

Patrick COLOMER pour son élection au conseil national des compagnies d'experts de justice (CNCEJ), en remplacement de **Françoise MAIGNE GABORIT** que nous remercions, il est important que notre profession soit représentée au sein de cette institution pluridisciplinaire.

Monsieur **Philippe GUILLERM** (directeur général adjoint CUSHMAN & WAKEFIELD) pour son élection récente à la tête de l'IFEI (il était intervenu pour la CNEJI à TOULOUSE), en duo avec **Albert MALAQUIN** (également membre candidat bien connu de notre compagnie).

L'IFEI est une association pluridisciplinaire dédiée à la pratique de l'évaluation immobilière (mon prédécesseur à Lille, **Yann VIDREQUIN**, en a été l'un des 18 fondateurs en 1978). Elle a porté l'instauration de la charte de l'expertise en évaluation immobilière avant d'en passer le flambeau au comité d'application de la charte. J'y ai souvent eu des débats d'idées avec certaines personnalités comme le regretté **Denis FRANCOIS** ou **Anne DIGARD**, dont j'apprécie la liberté de parole et de ton. Nul doute que nous pourrions retravailler et à nouveau débattre ensemble.

Je remercie enfin ceux qui œuvrent efficacement pour la CNEJI, comme **Benjamin ROBINE** et **Philippe FAVRE REGUILLON** pour la Newsletter ou notre secrétaire général **Alain BETAILLE** (pour l'organisation originale de nos réunions de comité) et notre trésorier **Emmanuel LAHAYE**. Sans oublier l'ensemble des membres du comité et les experts qui participent à nos commissions.

Sophie et moi-même avons hâte de vous retrouver à NICE les 28 et 29 septembre prochain pour notre université annuelle, le programme promet d'être copieux et festif.

Et je finirai par cette citation de l'architecte Frank Lloyd Wright, elle pourrait nous faire réfléchir : « Un expert est un homme qui a cessé de penser. Pourquoi penserait-il ? Puisqu'il est expert ».

A très bientôt,

JJ MARTEL
Président de la CNEJI



VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

> DISPARITION DE M. THIERRY BERGERAS

Notre Confrère **Thierry BERGERAS** nous a quitté à l'issue d'une maladie foudroyante. Agréé par la Cour d'Appel de PARIS et par la Cour de Cassation, il était doté d'une double compétence immobilière et financière.

Membre de la CNEJI depuis de nombreuses années, il a apporté sa contribution à nos formations. C'est à lui que nous devons l'intervention très appréciée de l'économiste **Pierre SCHOEFLER**. Nos pensées vont à sa famille et à ses collaborateurs.

La cérémonie religieuse a eu lieu le vendredi 24 février à 10h30 en l'église Saint-Honoré-d'Eylau à Paris (16^{ème}).



! RAPPEL / CHANGEMENT DE NOMENCLATURE

Le bureau de la Compagnie rappelle à l'ensemble de ses membres que, par arrêté du 5 décembre 2022, la nomenclature applicable à la liste des experts judiciaires a été substantiellement modifiée. Cette nomenclature, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024, applicable à la liste des experts de cette même année, prévoit que les experts concernés doivent, via un formulaire dédié, faire leur demande de reclassement avant le 1^{er} mai 2023 par tout moyen conférant date certaine à sa réception, au Procureur générale près la cour d'appel.

Le formulaire type est inséré en annexe 2 du [document téléchargeable](#).



PROCHAINES DATES

LES 28 ET 29 SEPTEMBRE 2023 / Université d'Automne à Nice

« Voilà que j'aspire l'air tiède et embaumé de Nice à pleins poumons ; voilà la vie et la joie qui a courent à tire-d'aile, et la musique qui m'embrasse, et l'avenir qui me sourit ». Hector Berlioz.

Nous nous réjouissons de vous accueillir à NICE pour la prochaine édition de l'Université d'Automne qui se tiendra du **Jeu****di 28 septembre 2023 à partir de 12 heures au Ven****dredi 29 Septembre 2023 à 16h30**.

Le congrès se déroulera à l'hôtel ASTON LA SCALA, à deux pas de la place Masséna et de la baie des anges.

Vous pourrez rejoindre facilement le centre-ville en train ou en avion. Le tramway vous conduira directement à proximité de l'hôtel ASTON LA SCALA depuis l'aéroport Nice Côte d'Azur.

Nous préparons cette rencontre avec enthousiasme, toujours très heureux de vous retrouver et d'échanger dans une ambiance conviviale. Le programme détaillé vous sera communiqué dans quelques semaines. Il s'annonce riche et dense traitant des baux commerciaux, de sujets économiques et d'actualité, du marché immobilier local, des ateliers relatifs aux commissions Méthode Hôtelière et Copropriété et des sujets liés à la nouvelle nomenclature.

Bien confraternellement,

Jean-Jacques MARTEL,

Président

Sophie MUTTER-PUCETTI,

Vice-Présidente en charge de la formation

Emmanuel LAHAYE,

Trésorier en charge de l'Organisation



LE 13 AVRIL 2023 / La Fiducie en visio-conférence

Antoine HINFRAY, avocat honoraire au barreau de Paris et **Guillaume LUCCHINI**, associé fondateur du groupe SCALA PATRIMOINE proposent aux membres de la Compagnie une présentation de la FIDUCIE en VISIO CONFERENCE le 13 avril 2023 à 17 h 30.

Après une présentation juridique, les intervenants pourront réaliser un cas pratique. Nous verrons que l'expertise du patrimoine est essentielle dans ces solutions parfois méconnues, mais en fort développement. Une plaquette de présentation sera téléchargeable sur le site de la Cie.



Inscription en ligne.



ADMISSIONS

 Inscription :

Monsieur Pierre de MAISTRE a été inscrit en qualité d'expert près la Cour d'appel de Versailles à compter du 1^{er} janvier 2023.

Madame Mélanie LAPEYRERE a été inscrite en qualité d'expert près la Cour d'appel de Pau, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Monsieur Grégory DORDET, membre candidat à la Cour d'appel de Chambéry, a rejoint la CNEJI en mars 2023.

 Distinction :

La compagnie a le plaisir d'annoncer que **Madame Sophie MUTTER**, Expert près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, a été agréée Expert près la Cour de cassation. Félicitations à Sophie pour cette distinction pleinement méritée !

Nous félicitons notre confrère **Patrick COLOMER**, Expert près la Cour d'appel de Paris et agréé par la Cour de cassation, pour son élection au conseil national des compagnies d'experts de justice (CNCEJ), en remplacement de **Françoise MAIGNE GABORIT** que nous remercions pour son active participation durant son mandat.



REVUES JURIDIQUES

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

 **L'accession en cas de travaux dans les lieux loués : un levier de déplaçonnement soumis à l'aléa judiciaire**
Olivier JACQUIN. BRDA, mars 2023, p. 32-33.

 **La méthode hôtelière actualisée : peut mieux faire !**
André JACQUIN et Julien LEYMARIE. LA GAZETTE DU PALAIS, 28 février 2023, n° 7, p. 42-45.



PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE

 **Méthode hôtelière actualisée**
Jean-Jacques MARTEL (Président CNEJI), Patrick Colomer (Président CEICE), Benjamin ROBINE (Commission hôtellerie CNEJI), AJDI, mars 2023.

 **Eviction commerciale: droit au bail à plus de 17M€ et coefficient de commercialité**
Philippe FAVRE RÉGUILLON, Actu Juridique, mars 2023.

 **Evolution des valeurs locatives post Covid-19**
Marc-Olivier PETIT, LOYERS ET COPROPRIÉTÉ, décembre 2022, n° 12, p. 6-18.

 **Onzième édition de l'observatoire des loyers judiciaires, Paris : 2009-2021**
Alain BETAILLE, Serge FRUCHTER, Michel CORNATON. AJDI, décembre 2022, n° 13, p. 890-910.

 **Sixième observatoire des loyers judiciaires de la métropole de Lyon - 2008-2022**
Philippe FAVRE-RÉGUILLON, Métropole de Lyon (69) et tribunal judiciaire de Vienne (38). AJDI, décembre 2022, n° 13, p. 911-920.



 **Lien cliquable**



ÉTUDES UTILES

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

 [Lien cliquable](#)



RÉSIDENTIEL

-  [Le marché immobilier francilien : bilan 2022, 4e trimestre et perspectives - Février 2023](#)
-  [Le marché de l'immobilier résidentiel en France. KNIGHT FRANK - Mars 2023](#)
-  [La surélévation : outil de rénovation globale des copropriétés. ANIL - Janvier 2023](#)
-  [Les marchés immobiliers français : bilan 2022 et perspectives 2023. KNIGHT FRANK - Janvier 2023](#)



BUREAUX

-  [Valorisation des bureaux : l'influence grandissante des CAPEX - Mars 2023](#)
-  [Transformations de bureaux-activités en logement à Paris, un choix de durabilité. APUR - Mars 2023](#)
-  [Quand les bureaux obsolètes se transforment en logements. CBRE - Décembre 2022](#)
-  [Projet du PLU bioclimatique de Paris : moins de bureaux, plus de logements - Janvier 2023](#)



LOCAUX COMMERCIAUX

-  [Codata digest : état des lieux de l'immobilier commercial et du retail en France, 10e édition. CODATA - 2023](#)



HÔTELLERIE

-  [Le baromètre de l'hôtellerie : bilan 2022, perspectives 2023. EXTENDAM - Janvier 2023](#)



FONCIER

-  [Les certifications environnementales, un moteur de création de valeur ? CBRE - Mars 2023](#)
-  [The wealth report, 17e édition. KNIGHT FRANK - 2023](#)
-  [Market Outlook 2023. CBRE - 2023](#)
-  [Barnes global property handbook : tendances et perspectives 2023. BARNES - Janvier 2023](#)
-  [Le baromètre : attractivité et résilience des métropoles, transition des territoires, 6e édition. ARTHUR LOYD - Décembre 2022](#)



DIVERS

-  [Le sport, phénomène de société, phénomène immobilier : le sport et l'immobilier de commerce. KNIGHT FRANK - Janvier 2023](#)
-  [L'enseignement supérieur : un marché immobilier comme les autres ? JLL - Novembre 2022](#)
-  [Immobilier d'enseignement : les écoles à la conquête de nouveaux territoires. CBRE - Septembre 2022](#)



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE • N° 2 | MARS 2023

www.cneji.fr