



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

www.cneji.fr

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

N° 3 | SEPTEMBRE 2023



L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

Chères consœurs, chers confrères, chers amis,

Un édit de rentrée est forcément rempli d'énergie puisque nous avons eu certainement la chance de nous reposer et de profiter des nôtres.

J'espère que vous en avez tous eu l'occasion même si le temps n'a pas toujours été au rendez-vous, notamment dans les Hauts-de-France...

La rentrée c'est aussi l'occasion d'examiner les perspectives professionnelles de fin d'année. La crise de l'immobilier annoncée ne devrait pas nous pénaliser. Bien au contraire, les clients auront besoin d'ajuster les valeurs vénales ou locatives, c'est une certitude. L'extension de notre rubrique d'expertise devrait également favoriser nos désignations judiciaires, à la condition que nous nous formions et que nous le fassions savoir... le fameux « savoir-faire et faire-savoir ».

La rentrée de la CNEJI c'est évidemment notre Université d'Automne, elle se déroulera à NICE sous la houlette de Sophie MUTTER et des membres du comité.

Aucun doute, ce sera une réussite. C'est aussi l'occasion de se rencontrer, de se former mais aussi de se divertir, même tardivement.

Cette Université sera l'occasion de mettre sur la table le débat sur la méthode hôtelière. Plusieurs membres de notre compagnie ont pris l'initiative d'engager individuellement ce débat par le biais de leurs responsabilités dans une autre association, c'est évidemment respectable.

Cette commission, majoritairement composée d'avocats et de conseils, a publié ses préconisations à l'AJDI par les seuls experts membres de la CNEJI (alors que notre compagnie n'a jamais été sollicitée et quand elle l'a tardivement été, elle n'a pas été écoutée...).

Les avocats de cette commission ayant préféré se réserver le service après-vente dans les réseaux sociaux et par l'envoi d'un mailing auquel la seule réponse possible était le silence, ou l'humour...

Bref l'AJDI m'a permis d'émettre en réponse un point de vue partagé par notre comité et la Commission hôtelière de la CNEJI constituée par Benjamin ROBINE (l'un des très bons spécialistes de notre compagnie).

J'ai critiqué le fond, la forme mais surtout la méthode. J'ai surtout appelé à une véritable conférence de consensus, ouverte à tous. Oui parce que l'idée n'est pas de déclencher une nouvelle guerre des boutons mais bien de tenter de faire consensus.

Cette conférence doit rassembler les experts (puisque le sujet est le loyer de renouvellement), ce qui n'exclut pas de consulter l'ensemble des connaisseurs de l'hôtellerie, y compris ceux qui sont notoirement les conseils habituels de grands groupes hôteliers...

Il y aura également de nombreux autres sujets et notamment la restitution des travaux de notre Commission copro dirigée par l'excellente Véronique BACOT-REAUME, et bien d'autres sujets d'actualité, notamment l'évolution du contentieux vers l'amiable (nous constatons tous une baisse de nos désignations judiciaires et je m'en suis réjoui à plusieurs reprises. J'ai moi-même obtenu le statut de médiateur de justice en 2018. Je n'avais pourtant pas pris conscience d'un possible virage anglosaxon. En soi ce n'est pas critiquable, il faut juste être prévenu), mais aussi le point marché (et nous en avons bien besoin pour nous sécuriser en ce moment), sans oublier notre séquence déontologie avec notre présidente d'honneur, Françoise MAIGNE GABORIT.

Certains confrères nous rapportent également régulièrement des similitudes douteuses avec le titre d'Expert de justice. Certains experts, non judiciaires, jouent la confusion par leur appartenance à une compagnie d'experts (rappelons qu'une compagnie ne délivre aucun agrément d'expert) ou mettent en avant des titres en contradiction avec la loi. Régulièrement nous rappelons que le statut d'Expert de justice est protégé et qu'il répréhensible de tromper le consommateur. Nous continuerons à le faire.

A très bientôt,

JJ MARTEL
Président de la CNEJI



ADMISSIONS

Inscription :

Monsieur Gilles de CHARETTE, a été inscrit en qualité d'expert près la Cour d'appel de Dijon.

Madame Anne-Sophie PHILIP, a été inscrit en qualité d'expert près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.



VIE DE LA COMPAGNIE

> LA CNEJI A ORGANISÉ PLUSIEURS FORMATIONS AU COURANT DU PRINTEMPS 2023 SUR DES THÈMES CLÉS DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE :

LA FIDUCIE

Présentation le 13 avril 2023 par Maître Antoine HINFRAY, Avocat au Barreau de Paris, et Guillaume LUCCHINI, associé fondateur du Groupe SCALA PATRIMOINE

CARACTERISTIQUES ET MARCHÉ DES « MICRO-CRECHES »

Présentation le jeudi 15 juin 2023 par Gaëlle ANSOINE, expert près la Cour d'appel d'Orléans et Paulo CARRICO, gérant des Micro-Crèches du Loiret et de NC Consulting



REVUES JURIDIQUES

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

Réponse ministérielle sur les Observatoires de loyers commerciaux

Question de Monsieur Jérôme Bascher

Un peu d'huile dans les rouages de la pondération des centres automobiles - S. GLABAY AJDI MAI 2023

Voilà dix ans presque jour pour jour, dans un article relatif à la pondération des restaurants publié dans cette même revue, notre propos commençait par ces mots : « La pondération des surfaces constitue depuis des lustres un sujet de discussions anthologiques entre avocats, entre experts et... entre avocats et experts ! » Une décennie plus tard, rien n'a changé ! Après avoir proposé aux praticiens une approche originale sur la pondération des restaurants, penchons-nous aujourd'hui sur celle d'une autre activité spécifique : les centres automobiles.



PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE

Préjudice ou valeur marchande ? Regards croisés sur les paradoxes du statut des baux commerciaux en matière d'estimation de l'indemnité d'éviction,

dossier spécial AJDI juin 2023, Mathieu Hercberg et Françoise Maigné-Gaborit



Le statut des baux commerciaux s'applique à une large typologie de locaux (boutiques, bureaux, entrepôts, locaux d'activités, etc.). L'estimation de l'indemnité d'éviction de locaux soumis au statut des baux commerciaux, bien que fondée sur les mêmes textes, diffère nettement, en termes de méthodologie, en fonction de la nature des locaux objets de l'éviction. S'il est tentant de plaquer un modèle (par exemple celui des boutiques) sur d'autres typologies de locaux, ce raisonnement par analogie peut se révéler périlleux et en pratique fréquemment erroné. Il n'est pas inutile de clarifier les méthodologies propres à chaque nature de locaux et de mettre en exergue les paradoxes du chiffrage de l'indemnité d'éviction, notamment en ce qui concerne les locaux d'activités.

Carré d'experts : des crèches, une classe d'actifs qui joue dans la cour des grands

LAMPAERT Martin. LA LETTRE M2, avril 2023, p. 16..

Absurdité technocratique de la réforme de la taxe foncière, ou iniquité fiscale ?

Jean-Jacques MARTEL et Fanny DUCLOY publient dans les colonnes de l'AJDI d'avril 2023.

Carré d'experts : la valorisation des parties communes lors d'une opération de scission

Patrick Colomer et Salvatore Ciotta, juin 2023.

Bail commercial et décret tertiaire

LA LETTRE M2 juillet 2023, Catherine Dargent.

Méthode hôtelière - Nouvelles préconisations

LA LETTRE M2 juillet 2023, Albert Malaquin & Herve Lefebvre.

Méthode hôtelière - Vers une nouvelle guerre des boutons ?

AJDI septembre 2023, Jean-Jacques Martel.



 Lien cliquable



> LES 28 ET 29 SEPTEMBRE 2023 S'EST DÉROULÉE À NICE L'UNIVERSITÉ D'AUTOMNE DE LA COMPAGNIE.



Cette année encore, le programme fut riche des dernières actualités, présentées par des intervenants de très grande qualité !

Et notamment avec, dès l'accueil des participants, la présentation conjointe du programme par **Jean-Jacques Martel**, président de la CNEJI et **Sophie Mutter-Puccetti**, vice-présidente en charge de la formation et une première partie dédiée à un panorama de jurisprudence 2022-2023 animée par **Anne Angiboust** et **Marie-Alice Pain**, toutes deux spécialistes du sujet et experts près la cour d'appel de Paris.

La parole fut donnée à **Bastien Brignon**, maître de conférences à Aix Marseille université, avocat au barreau d'Aix-en-Provence pour évoquer les baux hors statut – bail dérogatoire, convention d'occupation précaire, location saisonnière, baux professionnels.



Ensuite de quoi, fut évoquée la valeur locative des hôtels avec un focus sur la méthode hôtelière, par **Benjamin Robine**, expert près la Cour d'Appel de Paris, **Anthony Odile**, expert près la Cour d'Appel de Bordeaux et **Sandrine BORDES**, expert près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.



La 1ère journée, dense s'acheva par la découverte du centre-ville de Nice et de sa commercialité et un apéritif, dîner et soirée dansante sur la plage le galet.



La seconde journée d'étude commença par un tour d'horizon sur les tendances du marché niçois, un marché à deux vitesses, par Clément VIANES de FRENCH RIVIERA PROPERTY. La présentation du marché immobilier de la côte d'azur fut faite par **Patricia Mannarini-Seurt** et **Sandrine Bordes**, experts près la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Ensuite, le droit de surplomb a été détaillé avec la présentation d'une avancée méthodologique de la commission copropriété de la CNEJI, par **Véronique Bacot Reaume**, expert près la cour d'appel de Versailles, agréée par la cour de cassation et **Julie Boulez Alloyau**, expert près la cour d'appel de Lyon. Cette intervention a été suivie par une intéressante étude de prospective, « L'expert immobilier remplacé par un robot, mythe ou réalité ? » par **Yves-Marie Lebay**, docteur ingénieur en intelligence artificielle, université Nice Sophia Antipolis.



Françoise Maigne-Gaborit, présidente d'honneur, expert près la cour d'appel de Paris, agréée par la Cour de cassation intervint sur le thème de l'éthique et la déontologie, suivie par **Jocelyn Mercier**, expert près la cour d'appel d'Aix-en-Provence, sur le sujet cette fois de la loi climat et du marché immobilier, accompagnée de **Badia Barhoumi**, promoteur, directeur associé de la société Azur réalisation et **Laurent Pradier**, thermicien, PDG du bureau d'étude fluide et thermique Enerbat.



Jean-Jacques MARTEL clôturat cette université d'automne réussie, chaleureuse et riche en contenu.



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 : 1er trimestre 2023 et perspectives - NOTAIRES DU GRAND PARIS](#)
-  [Le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne - Barnes](#)



COMMERCES

-  [Les Nouvelles enseignes étrangères en France - KNIGHT FRANK](#)
-  [Les Nouveaux concepts et enseignes - L'OBSERVATOIRE DES SITES COMMERCIAUX](#)
-  [The french luxury retail market - market overview 2022 \(2023 Outlook\) - CUSHMAN & WAKEFIELD](#)



HÔTELLERIE

-  [Les clés d'un nouveau partage de valeur dans l'hôtellerie - LA FABRIQUE DU TOURISME](#)



FONCIER

-  [Diagnostic du PLU bioclimatique de Paris - APUR](#)
-  [Décryptage du PLU bioclimatique de Paris - CBRE](#)
-  [Paris sera toujours Paris ? le PLU bioclimatique : Quelles conséquences pour le marché immobilier parisien ? - KNIGHT FRANK](#)



DIVERS

-  [L'immobilier d'enseignement - Bilan 2022 & Perspectives 2023. KNIGHT FRANK - Mars 2023](#)
-  [Build-to-rent : tendances et perspectives d'un secteur en mutation - KMPG](#)



COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE • N° 3 | SEPTEMBRE 2023

www.cneji.fr