

Jean-Jacques **MARTEL**

Docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation,



Marie **NOEL**

Expert senior, chargée d'enseignement à l'université de Lille



L'expertise devant les juridictions administratives et judiciaires

Un neuvième décret n° 2023-468 du 16 juin 2023 (JO 17 juin 2023) modifie le décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004 relatif aux experts judiciaires. Ce texte est entré en vigueur dès le lendemain de sa publication. Toutefois, certaines dispositions du chapitre Ier et des articles 35 et 36 du présent décret entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Le décret réforme, s'agissant des experts judiciaires inscrits sur les listes d'experts judiciaires dressés par les cours d'appel judiciaires et la Cour de cassation, leurs conditions d'inscription et de réinscription, simplifie le fonctionnement des assemblées générales des magistrats du siège de la cour d'appel et complète leur régime disciplinaire.

Par ailleurs, un arrêté du 5 décembre 2022, dont l'application sera effective au 1^{er} janvier 2024, s'il concerne également l'ensemble des experts de justice quel que soit leur spécialité, réorganise la présentation de la nomenclature des différentes spécialités.

Notre commentaire portera sur les modifications qui concernent les experts de justice dit «immobiliers» et «copropriété».

I.- Ce qu'il faut principalement retenir des modifications du décret du 16 juin 2023

Antérieurement à l'entrée en vigueur du décret du 16 juin 2023, les huit versions précédentes du texte décortiquaient déjà, avec minutie les conditions d'inscription ou de réinscription des candidats au titre d'expert de justice. Les versions antérieures opéraient déjà des distinctions selon la nature du candidat au statut, qu'il soit physique ou moral.

Si la profession d'expert souffre toujours d'un manque de reconnaissance par l'obtention d'un statut officiel en dehors de celui accordé par la loi citée ou par celui des experts fonciers¹, il n'empêche qu'il faut bien reconnaître la protection législative du titre d'expert judiciaire^{2/3/4}. Ainsi, le pouvoir exécutif a bel et bien l'intention de veiller au symbole de ce statut en apportant des précisions, modifications, ou des suppressions sur l'ensemble des dispositions régissant ce titre.

La loi n°71-498 du 29 Juin 1971 relative aux experts judiciaires prévoyait déjà les modalités de prestation de serment en son article 6 : *«Lors de leur inscription initiale sur une liste dressée par une cour d'appel, les experts prêtent serment, devant la cour d'appel du lieu où ils demeurent, d'accomplir leur mission, de faire leur rapport et de donner leur avis en leur honneur et conscience»*.

Prestation de serment qui par ailleurs a vécu un relooking lors de la crise sanitaire liée à la propagation de la Covid-19 puisqu'une ordonnance a été prise le 18 novembre 2020⁵ portant sur l'adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés. Cette ordon-

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

2- Article 3 de la loi 2004-130 du 11 février 2004 : les personnes inscrites sur l'une des listes instituées par l'article 2 de la présente loi ne peuvent faire état de leur qualité que sous la dénomination : «d'expert agréé par la Cour de cassation» ou «d'expert près la Cour d'appel de...».

3- Article 4 de la loi 2004-130 du 11 février 2004 : toute personne, autre que celles mentionnées à l'article 3, qui aura fait usage de l'une des dénominations visées à cet article, sera punie des peines prévues aux articles 433-14 et 433-17 du nouveau Code pénal. Sera puni des mêmes peines celui qui aura fait usage d'une dénomination présentant une ressemblance de nature à causer une méprise dans l'esprit du public avec les dénominations visées à l'article 3.

4- Art 433-17 du Code pénal : *«l'usage sans droit d'un titre attaché à une profession réglementée par l'autorité publique ou d'un diplôme officiel ou d'une qualité dont les conditions d'attribution sont fixées par l'autorité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende»*.

5- Ordonnance n° 2020-1400.

nance a rendu écrite la prestation de serment, communiquée par voie postale.

Cette dernière fait à nouveau l'objet d'un léger remaniement puisque le décret étudié apporte un complément, cette fois d'origine réglementaire, en abondant le Code de justice administrative par l'article L221-15-1. En effet, ce texte précise que les experts prêtent serment devant la cour «*d'accomplir leur mission avec conscience, objectivité, impartialité et diligence*». Ces termes sont repris et détaillés dans le chapitre de l'éthique professionnelle issue de la Charte en expertise en évaluation immobilière. Si la prestation de serment marque inévitablement la vie de l'expert, il n'empêche qu'elle doit conserver sa grandeur et éviter d'être accordée à de futurs collaborateurs du juge pas ou peu spécialisés. C'est donc sans grand étonnement que l'on constate un durcissement des conditions d'accès au statut et ce dès la lecture des premiers articles du décret.

Tout d'abord, ce décret instaure l'obligation pour le candidat de justifier d'une formation à l'expertise. Si sur le principe, cette disposition permettrait de s'assurer que le titre d'expert judiciaire ne tombe pas dans les mains d'un ignorant, le silence de la disposition sur les modalités de cette formation (heures de formation, certification de l'organisme de formation, délimitation des thématiques, listing des prérequis..) fragilise l'impact de cette disposition.

Rappelons que le journal des experts du 30 janvier 1911 associait déjà l'expert à un sachant, le rendant légitime à être sollicité par un tiers dans le cadre d'une décision à prendre.

A titre d'illustration, pourquoi n'est-il pas précisé si cette formation doit être dispensée par un professionnel pouvant justifier d'une solide expérience d'expert judiciaire ? D'ailleurs, en évoquant la condition de justification, par quelles modalités, l'expert candidat au statut d'expert de justice, pourra (ou, pour ne pas dire, devra) justifier de cette formation ? Lui faudra-t-il une attestation ? *Quid* du contenu de cette formation ?

On constate un durcissement des conditions d'accès au statut et ce dès la lecture des premiers articles du décret.

Cette formation devra t'elle mettre un point d'honneur aux dispositions et recommandations déontologiques ; devra-t-elle veiller à la solide maitrise des méthodes expertales, les deux ? On peut souligner la pertinence de recourir à cette nouvelle exigence mais il est regrettable que l'idée n'ait pas été aboutie davantage. Ou alors ce manque de précision permet encore une certaine marge d'appréciation d'opportunité de la candidature.

Ce décret du 16 juin 2023 présente une nouveauté en instaurant la saisine d'une compagnie d'experts judiciaires (ou organisme équivalent) antérieurement à l'instruction de la demande d'inscription par le Procureur de la République.

L'idée d'associer les professionnels reconnus permettra sans aucun doute d'apporter un regard neuf et une expérience de terrain à cette procédure administrative.

Les compagnies d'experts de justice ne seront pas seules à être sollicitées dans le cadre de cette procédure. Certaines institutions, tribunaux judiciaires, conseils de prud'hommes et tribunaux de commerce, bénéficieront également d'un droit de regard, chaque année, lors de la consultation pour la détermination des besoins expertaux diligentée par le premier président de la cour d'appel.

la multiplication des chances en candidatant dans plusieurs cours est désormais prohibée.

En outre, le décret se saisit également des conditions d'accès d'un point de vue géographique.

De cette façon, la multiplication des chances en candidatant dans plusieurs cours est désormais prohibée. Autrement dit, que l'on soit une personne physique ou morale, un seul dépôt de dossier ne peut être envisagé chaque année.

D'ailleurs, le décret a élargi l'exigence d'exercice de l'activité principale dans le ressort de la seule cour concernée au cas des réinscriptions, d'où le corollaire qui empêche la multiplicité des dossiers.

Partant le décret ne laisse pas aux abonnés absents le cas des réinscriptions. Il apporte de nouvelles précisions permettant, là encore, d'affiner le cadre du statut faisant s'éloigner l'idée reçue

selon laquelle celui qui est inscrit a sa réinscription présumée acquise.

Si les compagnies nationales d'experts judiciaires sont désormais sollicitées lors des inscriptions, un droit de regard du Procureur de la République près le tribunal judiciaire dans le ressort duquel le candidat exerce son activité (où habite) sur les expertises réalisées par celui qui entend renouveler son mandat, sera désormais appliqué. Dès lors, tout document utile à la démonstration du sérieux des travaux rendus par l'expert sera joint au dossier.

Du côté des mauvais élèves, là encore le décret intensifie sa position antérieure. Force est de constater que le texte procède à la mise en avant du principe de réciprocité et ce plus que jamais.

Cela s'illustre notamment dans le cadre de la suspension provisoire d'un expert de justice. Ainsi, la suspension provisoire sur une liste nationale emportera de plein droit le même sort sur une liste dressée par une cour d'appel ; réciproquement, celui qui se verra destitué par une cour d'appel le sera également sur la liste nationale. Cette réciprocité s'applique de plein droit et ne peut donc faire l'objet d'aucun assouplissement. Le décret se veut donc sévère à celui qui manquera à ses obligations et n'embrasse pas une quelconque forme de présomption d'innocence ou de bénéfice du doute.

Enfin, la durée de l'exercice du statut d'expert est possible jusqu'à 72 ans au lieu de 70 ans. La limite d'âge s'entend au renouvellement de sa période quinquennale puisque l'expert ne pourra demander le renouvellement de son agrément s'il a atteint l'âge limite de 72 ans au jour de sa réinscription. En théorie l'expert de justice peut donc exercer sa fonction au plus tard jusque 77 ans s'il est inscrit sur une liste de cour d'appel et 79 ans s'il est inscrit sur la liste de la Cour de cassation.

Même si l'on comprend la concomitance avec la réforme des retraites, on peut s'inquiéter du niveau de compétence technologique et surtout du renouvellement des listes. Rappelons que ces listes sont complétées en fonction des besoins. Si ces listes sont encombrées par des experts qui n'accepteraient plus les

Le décret se veut sévère à celui qui manquera à ses obligations.

missions confiées, tout en conservant leur statut, il pourrait bien y avoir un dysfonctionnement, sauf à allonger la liste des experts inscrits, ce qui ne semble pas dans l'ère du temps.

II.- Ce qu'il faut retenir des modifications spécifiques de l'arrêté du 5 juin 2022

La nomenclature des experts de justice est instaurée par la loi de 1971 et reprise dans la loi n° 2004-130 du 11 février 2004 par arrêté du 10 juin 2005. Après l'arrêté du 5 juin 2022 applicable le 1^{er} janvier 2024 elle comportera neuf rubriques et plus de six cents sous-rubriques !

L'évolution du contentieux, et notamment une plus grande judiciarisation, nécessitait la refonte de cette présentation, la prise en compte de l'évolution sociétale et les évolutions technologiques et digitales. Les experts de justice la souhaitaient depuis de nombreuses années.

Le Conseil national des compagnies d'experts de justice (CNEJ) a donc sollicité l'ensemble de ses membres afin de présenter à la chancellerie une proposition de nomenclature rénovée et modernisée.

Les experts de justice dit «*immobiliers*» sont représentées par trois compagnies d'experts regroupant la majorité des experts, elles-mêmes représentées au sein de la CNEJ, à savoir : La Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) ; la Compagnie des experts en estimations immobilières, gestion d'immeubles et copropriété près la cour d'appel de Paris (CEEICAP) et la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI).

D'autres institutions regroupent minoritairement des experts de justice. N'étant pas suffisamment représentatives des attentes judiciaires, elles ne sont pas représentées au sein du CNEJ.

Plusieurs réunions d'experts ont permis de constater que seule la rubrique *C2.02 Estimations immobilières* de la nomenclature était obsolète ; elle ne suffisait plus à renseigner efficacement les magistrats sur les spécialités fines et les compétences des experts inscrits (pour mémoire en 665 inscrits sur les 36 listes de CA et 6 inscrits sur la liste nationale de la Cour de cassation).

Il faut signaler que certaines cours d'appel avaient déjà opéré une distinction interne entre les spécialistes immobiliers et spécialistes des évaluations commerciales (cf. CA Paris Lyon et Aix-En-Provence). Le risque étant de voir un expert désigné «s'essayer» à rendre un avis dans un domaine qu'il ne connaît pas ou insuffisamment.

Sur une proposition des trois compagnies représentatives des experts de justice, la nomenclature adoptée par l'arrêté du 5 décembre 2022 (JO 8 déc. 2022) pour les experts dit «immobiliers» repris dans la rubrique générale C. - *Bâtiment - Travaux publics - Gestion immobilière* est la suivante :

- C.18. Estimations immobilières (pour les estimations immobilières agricoles : voir branche A : A.1.4 et A.1.5) ;
- C.18.1. Estimations immobilières matérielles : valeurs vénales de murs, terrains non agricoles, indemnité d'expropriation, droits réels immobiliers ;
- C.18.2. Estimations immobilières immatérielles : valeurs locatives, indemnités d'éviction ou d'expropriation, de fonds de commerce et d'entreprises ;
- C.18.3. Droits sociaux à prépondérance immobilière ;
- C.18.4. Préjudices immobiliers.

Elle se substitue à l'ancienne rubrique unique C2.02 *estimation immobilière*. Notre domaine de compétences s'est largement accru et surtout s'est identifié, notamment pour les SCI, aux droits réels, préjudices, expropriation de fonds de commerce et d'entreprise.

Les experts devront justifiés de leurs compétences et formations dans chacune des sous-rubriques.

Il restera à former les membres de ces compagnies pour répondre aux besoins de la justice.

Les principales modifications sont :

- la segmentation entre «l'immobilier» et le «commerce». Les expertises portant sur les fonds de commerce et les valeurs locatives requièrent des compétences particulières, juridiques, économiques et même comptables. Il devenait nécessaire d'informer les magistrats et les justiciables sur cette distinction ;

- la question des droits sociaux à prépondérance immobilière était une question importante. Jusqu'à aujourd'hui l'expert en estimations immobilières était souvent désigné en qualité de sapiteur de l'expert-comptable, avec pour mission l'estimation des actifs immobiliers ou vice-versa.

Cette situation allongeait les délais et surtout les coûts de l'expertise. Pour bon nombre de litiges portant sur la valeur des droits sociaux à prépondérance immobilière, il s'agit de société civile immobilière simple ou familiale (parfois sans aucune comptabilité), propriétaire d'un ou plusieurs immeubles. La qualification et la formation de nombreux experts immobiliers (juridique et économique) leurs permettaient déjà de réaliser ces expertises à titre amiable et même parfois dans le cadre judiciaire (avec le risque d'une contestation ultérieure sur la qualification de l'expert). La régularisation de cette situation permettra aux magistrats de désigner un expert immobilier présentant la compétence requise pour l'évaluation des droits sociaux.

- Enfin, la question des préjudices est une dimension nouvelle dans les contentieux : préjudices techniques, préjudices économiques, préjudices environnementaux entraînant des conséquences sur la valeur des immeubles (préjudices ou pertes de chance). L'évolution de la nomenclature permet ainsi d'identifier les professionnels qualifiés.

- Cette nomenclature reprend désormais précisément la mission «*d'expropriation*» [*espérons que cela ne restera pas un vœu pieu – ndla*]. Le recours à une expertise par un expert de justice est exceptionnel dans le cadre des procédures d'expropriation et de préemption, bien que celles-ci soient souvent litigieuses.

Il est également utile de préciser que l'ancienne rubrique C2.3 *Gestion d'immeubles – Copropriété*, est également transformée pour se présenter ainsi :

- Rubrique C 19 (Gestion d'immeubles et Copropriété)
- Sous rubrique C19.1 (administration d'immeuble et de copropriété, baux d'habitation, commerciaux, professionnels)
- Sous rubrique C19.2 (Répartition des charges, Etats descriptifs de division).

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Les candidatures déposées postérieurement à la publication du présent arrêté en vue d'une inscription ou d'une réinscription sur les listes d'experts judiciaires devront s'y conformer (ceux dont l'échéance quinquennale arrivait en 2023 ont effectué leur demande de réinscription selon la nouvelle nomenclature). L'arrêté du 10 juin 2005 relatif à la nomenclature prévue à l'article 1^{er} du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2024.

Enfin, l'arrêté précise à la fin de chacune des rubriques (et c'est une nouveauté) : «*Pour être plus amplement informés, les magistrats peuvent se référer à l'annuaire national des experts développé par le Conseil national des compagnies d'experts de justice (CNCEJ) qui répertorie des informations plus précises sur le profil, l'expérience et les spécialités de l'expert*».

Cette précision n'est sans poser une vraie difficulté puisqu'aucune obligation n'est faite aux experts de justice d'adhérer à une compagnie pluridisciplinaire ou mono-disciplinaire, elle-même volontairement adhérente, ou pas, au CNCEJ... c'est donc vraisemblablement une manière d'inciter les experts à se regrouper.

Pour conclure, le décret et l'arrêté exposés modifient significativement l'écosystème du statut de l'expert de justice et de la procédure d'expertise de l'expert immobilier.

Les experts de justice «*immobiliers*» sont maintenant identifiés entre les rubriques C18 et C19. On peut noter que ces deux classes ont tendance à converger dans le domaine des baux et qu'il n'est donc pas étonnant de voir régulièrement les mêmes praticiens inscrits dans les deux classes même si la spécialité de la connaissance de copropriété reste la ligne directrice de cette dernière rubrique.

Le décret et l'arrêté modifient significativement l'écosystème du statut de l'expert et de la procédure d'expertise de l'expert immobilier.

Il reste désormais aux magistrats, aux auxiliaires de justice et aux experts d'en connaître le contenu.

De manière schématique, le décret et l'arrêté semblent motivés par un désir de cohérence tant pour les nouvelles recrues que sur le renouvellement des titrés.

On constate un besoin de cohérence territoriale dans le dépôt des dossiers de candidature mais aussi une plus grande consultation des compagnies d'experts et des juridictions consulaires ou prud'homales pour déterminer conjointement les besoins experts à venir.

Ce besoin de cohérence, nécessaire au statut se retrouve encore dans la réciprocité de la suspension provisoire d'un expert sur la liste nationale ou issu d'une cour d'appel.

Nécessité de cohérence certes, mais l'objectif est inévitablement un plus grand professionnalisme des experts. Il s'agit d'un objectif non sans paradoxe puisque l'expert de justice reste un auxiliaire occasionnel de la justice et non un professionnel de l'expertise.

En effet, certaines cours ont du mal à recruter des experts compétents dans toutes les spécialités et le nombre d'expertises a tendance à diminuer avec l'avènement des modes alternatifs de règlements des différends⁶. Faudrait-il dès lors, franchir le Rubicon de la reconnaissance d'un statut moins occasionnel et recruter des experts plus spécialistes, donc plus professionnels ? Cette idée pourrait être croisée par l'ajout d'une formation spécifique aux conditions d'accès du statut. Elle pourrait être, en quelque sorte, être le garant du sérieux de l'expert.

Une trop grande hétérogénéité de recrutement, tant par l'expérience que par la formation initiale ou spécifique, est encore constatée pour la spécialité immobilière. ■

6- J.-J. Martel, M. Noël : La hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière ou locative, *Loyers et Copr.*, n° 5, Mai 2022.