COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE
IMMOBILIERS

www.cneji.fr

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

N° 4 | FÉVRIER 2024

L'ÉDITO DE LA PRÉSIDENTE

Je suis particulièrement honorée de présider la Compagnie des Experts de Justice en Immobilier et de représenter ses membres. Je remercie les membres de la CNEJI pour leur confiance et le bureau motivé et enthousiaste qui m'accompagne.

Cette édition met en lumière les membres de notre compagnie qui s'investissent pleinement et dont le partage de connaissances inspire, stimule et enrichit la pratique expertale de chacun d'entre nous.

Lors de l'Assemblée Générale de la CNEJI du 24 novembre 2023, **Jean-Jacques MARTEL** a été élu président d'honneur. Nous le remercions chaleureusement pour ses actions au cours des trois dernières années.

Ketty FERRAND a été élue membre d'honneur de la CNEJI. Avec discrétion et efficacité, notre consœur s'est pleinement investie au sein du bureau de la CNEJI. Elle a élaboré pendant de longues années la lettre électronique. Sa rigueur et son sens du partage ont été précieux pour notre compagnie. C'est aujourd'hui **Benjamin ROBINE** et **Philippe FAVRE-REGUILLON** qui ont pris le relais et consacrent du temps pour réaliser la lettre électronique.

La CNEJI a organisé, en fin d'année, une conférence dont le sujet était « l'expertise immobilière face aux incertitudes des marchés ». Le thème d'actualité s'est inscrit dans un contexte économique complexe, marqué par l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêts, la baisse du nombre de transactions, le tout dans un climat de tensions géopolitiques. Ces marqueurs induisent de fortes turbulences sur certains marchés immobiliers. Comme lors de toute crise, cette période instable renforce le rôle crucial des experts immobiliers. **Jacques GAUDIBERT**, expert près la Cour d'appel de Nîmes, a animé avec talent la table ronde avec **Mathieu HERCBERG**, expert près la Cour d'appel de Versailles, **Richard MALLE**, Directeur en charge de la recherche, de l'innovation et des données auprès de la BNP et professeur au CNAM, et **Bertrand PRODEL**, Directeur BPCE LEASE. Nous remercions **Gilles GODFRIN,** directeur d'ICH, pour son accueil chaleureux au sein des prestigieux locaux du Conservatoire National des Arts et Métiers.

> Retrouvez la suite en page suivante

VIE DE LA COMPAGNIE

> RETOUR EN PHOTO DE LA CONFÉRENCE CNEJI DU 24 NOVEMBRE 2023

« l'expertise immobilière face aux incertitudes des marchés ».

Jacques GAUDIBERT
expert près la Cour d'appel de Nîmes

Mathieu HERCBERG
expert près la Cour d'appel de Versailles

Richard MALLE
Directeur en charge de la recherche BNP et professeur au CNAM

Bertrand PRODEL
Directeur BPCE LEASE

L'ÉDITO (SUITE)

Les experts immobiliers sont particulièrement intéressés par l'actualité économique, législative et méthodologique. En plus des nombreuses formations annuelles suivies, nous consacrons un temps précieux à la documentation. Saluons l'excellence des travaux et publications dans les revues spécialisées des experts de la CNEJI. La Lettre de l'Expert Judiciaire regroupe ici 13 études téléchargeables réalisées par des membres de la CNEJI. Félicitons les auteurs qui partagent leurs précieuses contributions : **Michel CORNATON, Serge FRUCHTER, Alain BETAILLE, Jean-Jacques MARTEL, Marie NOEL, Benjamin ROBINE, Jean-Philippe MONNET, Pascal LESIEUR, Patrick COLOMER, Anthony ODILE, Philippe FAVRE-REGUILLON** et **Alan COLIN**. Remercions également sincèrement les revues spécialisées qui nous autorisent à regrouper ces différents articles dans la présente lettre électronique : l'AJDI, la lettre M², La Gazette du Palais, Carré d'Expert, l'Argus de l'Enseigne.

Notre compagnie a été honorée par les intervenions brillantes de nos consœurs **Françoise MAIGNE-GABORIT** et **Véronique BACOT-REAUME**, agréées par la Cour de cassation à la 7ème Rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier organisée par la Cour de cassation. Sur le thème de « la financiarisation de l'immeuble au regard des baux commerciaux et de la copropriété : enjeux et perspectives », **Françoise MAIGNE-GABORIT**, Présidente d'honneur de la CNEJI et spécialiste des baux commerciaux rappelait que le statut des baux commerciaux n'offre pas de réponse adaptée à la fixation judiciaire du loyer dans le contexte d'une crise sanitaire exceptionnelle. Elle constatait aussi que la fixation statutaire de l'indemnité d'éviction s'est trouvée progressivement écartée des logiques de marché. **Véronique BACOT REAUME**, spécialiste de la copropriété illustrait la financiarisation de l'immeuble en évoquant les plus ou moins-values liées à la surélévation d'un immeuble, l'isolation des bâtiments par l'extérieur (ITE) posant les nombreuses problématiques du droit de surplomb. Elle abordait aussi la scission en copropriété, mécanisme prévu par la loi du 10 Juillet 1965 qui se pratique de plus en plus. Autant de sujets d'actualité que la CNEJI continuera à aborder en commission. Vous disposez ci-dessous d'un lien pour revoir cette séance enregistrée.

Gaëlle ANSOINE, Vice-Présidente en charge de la formation livre le programme de la formation du 12 avril prochain qui se déroulera au CNAM à Paris sur le thème de la comptabilité dans l'expertise immobilière. Cette formation est en lien avec la nouvelle nomenclature des experts immobiliers de Justice en charge d'évaluer des biens immatériels et des droits sociaux à prépondérance immobilière.

J'ai enfin l'immense plaisir de vous annoncer que l'**Université d'Automne se déroulera les 26 et 27 Septembre 2024 à LYON**. Une ville qui lie avec harmonie culture, architecture, gastronomie, sens de l'accueil et du partage. Des valeurs particulièrement appréciées par les membres de la CNEJI lors de chacune de nos rencontres.

Très confraternellement,

Sophie MUTTER-PUCCETTI
Présidente de la CNEJI

VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

ASSURANCE

Nos remerciements chaleureux à **Bernard PAIN**, Président d'honneur de la CNEJI, pour sa brillante intervention lors de l'Assemblée Générale sur la responsabilité de l'Expert « Regard essentiel sur le contrat d'assurance de l'expert évaluateur en immobilier ». Un article sera prochainement disponible sur notre site.

ILS SONT A L'HONNEUR

Au cours de l'Assemblée Générale du 24 Novembre 2023, **Jean-Jacques MARTEL** a été élu Président d'honneur. Il a présenté son bilan moral et transmis les clés de la Compagnie à **Sophie MUTTER. Jean-Jacques** rejoint les Présidents d'honneur, **Bernard PAIN, Michel NICODEME, Robert NACAM, Michel CORNATON** et **Françoise MAIGNE-GABORIT** qui sont nombreux à œuvrer pour la CNEJI.

Ketty Ferrand à été élue Membre d'honneur

VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

A VISIONNER

Retrouvez l'enregistrement de la 7ème Rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier organisée par la Cour de cassation sur le thème de « la financiarisation de l'immeuble au regard des baux commerciaux et de la copropriété : enjeux et perspectives », notamment avec Véronique BACOT-REAUME et Françoise MAIGNE-GABORIT

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES DE LA CNEJI

Christophe GLE
Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion

Marie-Pierre LINDER
Cour d'appel de Versailles

Albert MALAQUIN
Cour d'appel de Paris

Michelle ROBIN-CLERC
Cour d'appel de Basse-Terre

PROCHAINES DATES

FORMATIONS CNEJI – 12 AVRIL 2024 / CNAM PARIS 9 h 30 – 16 h 00

"Comptabilité et expertise d'un fonds de commerce et de parts de SCI"
La CNEJI vous propose une nouvelle journée de formation, **le vendredi 12 avril 2024 à l'ICH au sein du Conservatoire National des Arts et Métiers - amphithéâtre Georges Friedmann - 2 rue Conté (75 003)** sur un thème comptable et financier : *"Comptabilité et expertise d'un fonds de commerce et de parts de SCI"*

Alors que les plaquettes comptables annuelles sont des dossiers complets mais complexes, que les barèmes professionnels sont remis en question et que les méthodes de valorisation de l'Administration fiscale peuvent être éloignées de celles des praticiens, un duo d'expert, immobilier et financier, donne ses clés pratiques et répond à vos questions :

- Comment lire et analyser des documents comptables pour valoriser un fonds de commerce ou des parts de SCI ?
- Quelles méthodes de valorisation utiliser aujourd'hui pour un fonds de commerce ?
- Comment valoriser des parts de SCI ?

Madame **Fanny DUCLOY** est membre du cabinet MARTEL EXPERTISES, expert en évaluation immobilière, expert de justice près la Cour d'appel de Douai et membre de la CNEJI.

Madame **Blanche FEAUVEAUX** est associée du cabinet SORGEM EVALUATION, conseil en évaluation et ingénierie financière, assistance aux contentieux et arbitrages. Elle est expert de justice en économie et finance près la Cour d'appel d'Orléans.

Inscription sur notre site.

Gaëlle Ansoine

SAVE THE DATE

UNIVERSITÉ D'AUTOMNE
LYON, LES 26 ET 27 SEPTEMBRE 2024 !
Programme détaillé, inscription et tarifs préférentiels à venir très prochainement.

REVUES JURIDIQUES

Lien cliquable

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

Chronique d'actualité législative et jurisprudentielle
JP Blatter - AJDI DÉC. 2023 BAUX COMMERCIAUX

Régime protecteur du Code de Tourisme : l'articulation avec les mécanismes des baux commerciaux
JM. NOYER - La Gazette du Palais - 7 NOV. 2023

Bail commercial - Vers une refonte de la méthode de calcul du loyer des cinémas
Etude par JM. Noyer - DÉC 2023

La détermination des loyers en méthode hôtelière au crible d'une réflexion transparente et d'études
AJDI NOV. 2023 - Pascal LESIEUR

Code du tourisme : le régime protecteur en faveur des hôteliers entreprenant des travaux d'équipement et d'améliorations
JM. NOYER - La Gazette du Palais - 3 OCT 2023

L'impact des travaux hôteliers sur la fixation du loyer de renouvellement
JM. NOYER - Gazette du Palais, 31 OCT. 2023

PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE

Deuxième observatoire Techniques des évictions commerciales
P. FAVRE-RÉGUILLON - AJDI DÉC. 2023 BAUX COMMERCIAUX

Douzième édition de l'observatoire des loyers judiciaires
FRUCHTER - BETAILLE - CORNATON - AJDI DÉC. 2023 BAUX COMMERCIAUX

La clé de la valeur locative des hôtels
P. COLOMER et A. ODILE
GAZETTE DU PALAIS 14 NOV. 2023

Téléphérique urbain et servitude de libre survol : proposition d'une méthodologie de valorisation de l'indemnité légale
A. COLIN, B. ROBINE - AJDI DÉC. 2023

Comparaison n'est pas raison !
JJ. MARTEL - AJDI DÉC. 2023

PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE (SUITE)

Méthode hôtelière : vers une nouvelle guerre des boutons ?
JJ. MARTEL - AJDI SEPT. 2023

Hausse de la taxe foncière : une bombe à retardement pour les locataires commerciaux
A. COLIN - AJDI OCT. 2023

Le choix de l'indice, une problématique stratégique
P. COLOMER - H. LE MOING - La lettre M² JAN. 2024

IL Y A LOIN DE LA COUPE AUX LÈVRES
B. ROBINE ARGUS DE L'ENSEIGNE NOV. 2023

Le loyer en capital victime du Covid
P. COLOMER - AJDI SEPT. 2023

Frais de réinstallation : une indemnité parfois onéreuse, parfois silencieuse
JP. MONNET- AJDI NOV. 2023

Carré d'experts : la densification urbaine et la surélévation
JP. MONNET - La Lettre M² - DÉC. 2023

ÉTUDES UTILES

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

COMMERCES

France Commerce Nice - Cannes
T4 2023 - CBRE

France Commerce Toulouse
T4 2023 - CBRE

Commerce - Chiffres clés Lille
NOV. 2023 - CBRE

Les commerces à Paris en 2023
APUR

France Commerce Bordeaux
T4 2023 - CBRE

L'essentiel du marché des commerces - Focus Marais
2S 2023

Premiers résultats 2023 de l'enquête sur les commerces parisiens
APUR

LOGISTIQUE

Ramener la logistique en zone urbaine dense : le défi des entrepôts à étages
CBRE

HÔTELLERIE

L' Industrie Hôtelière Française en 2023
46e ED - KPMG

RÉSIDENTIEL

Ski Property Report 2024
KNIGHT FRANK

Le marché immobilier haut de gamme en montagne
BARNES - 18 OCT. 2023

Le marché immobilier francilien : 3e trimestre 2023 et perspectives
NOTAIRES DU GRAND PARIS

BUREAUX

Valeurs locatives et stations de métro - Ile-de-France
CUSHMAN & WAKEFIELD - DÉC.2023

Le coworking : état des lieux du marché en Île-de-France
KNIGHT FRANK - 3T 2023

DIVERS

Les marchés immobiliers français - Bilan 2023 & Perspectives 2024
KNIGHT FRANK

Circulaire du 15/11/2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial

LE BUREAU 2024 DE LA CNEJI

PRÉSIDENTE

Sophie MUTTER-PUCCETTI
Agréée par la Cour de cassation
Expert près la Cour d'appel d'Aix en Provence

VICE-PRÉSIDENTS

Gaëlle ANSOINE
En charge de la formation,
Expert près la Cour d'appel d'Orléans

Patrick COLOMER
En lien avec le CNCEJ,
Agrée par la Cour de cassation,
Expert près la Cour d'appel de Paris

Hugues SAINSARD
En charge du développement,
Expert près la Cour d'appel de Paris

SYNDIC DE LA COMPAGNIE

Emmanuel LAHAYE
Expert près la Cour d'appel de Bordeaux

SECRÉTAIRES & TRÉSORIER

Alain BETAILLE
Secrétaire Général
Expert près la Cour d'appel de Paris

Alan COLIN
Secrétaire Général adjoint
Expert près la Cour d'appel de Nancy

Jacques GAUDIBERT
Trésorier
Expert près la Cour d'appel de Nîmes

LES DÉLÉGUÉS

Véronique BACOT-RÉAUME
En charge des commissions
Agréée par la Cour de cassation
Expert près la Cour d'appel de Versailles

Philippe FAVRE-REGUILLON
En charge de la lettre de l'expert judiciaire en Immobilier
Expert près la Cour d'appel de Lyon

Audrey FELICETTI
En charge des régions
Expert près la Cour d'appel d'Aix en Provence

Raphaël GARRAUD
Représentant de la CNEJI à la Commission de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière
Expert près la Cour d'appel de Paris

Emmanuelle GAUTHIER DU FRAYSSEIX
En charge des adhésions
Cour d'appel de Paris

Mathieu HERCBERG
En charge des données immobilières et de l'IA
Expert près la Cour d'Appel de Paris

Marie-Alice PAIN
Suivi des membres candidats à l'inscription sur les listes de Cours d'appel
Expert près la Cour d'Appel de Paris

Benjamin ROBINE
En charge de la lettre de l'expert judiciaire en Immobilier
Expert près la Cour d'appel de Paris

PRÉSIDENTS D'HONNEUR

Michel CORNATON
Président d'honneur

Michel NICODEME
Président d'honneur

Bernard PAIN
Assurance RCP
Président d'honneur

Robert NACAM
Président d'honneur

Françoise MAIGNÉ-GABORIT
Statuts et règlement intérieur
Président d'honneur

Jean-Jacques MARTEL
Président d'honneur

ANNUAIRE DES MEMBRES DE LA CNEJI

Les experts de la CNEJI sont des experts hautement qualifiés répartis sur tout le territoire.
Ils viennent d'horizons variés en fonction des compétences pluridisciplinaires exigées par la profession (études juridiques, économiques, scientifiques, de gestion, d'urbanisme, agricole, agronomique...).
Ils exercent une activité d'expert évaluateur en immobilier dans le cadre de missions privées et judiciaires.
Inscrits sur une liste de Cour d'appel, ils répondent aux missions confiées par les juridictions.

Les missions confiées aux experts de la CNEJI sont variées *(valeur vénale dans le cadre de partages, successions, indivisions, projets patrimoniaux, loyers commerciaux et d'habitation, indemnité d'éviction, évaluations de parts sociales, contexte fiscal IFI, évaluation de biens immobiliers atypiques ou exceptionnels, évaluation de préjudices...)*. Vous trouverez les coordonnées des experts judiciaires de la CNEJI dans **l'annuaire.**