



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

www.cneji.fr

N° 5 | JUILLET 2024



L'ÉDITO DE LA PRÉSIDENTE

Chères Conscœurs, chers Confrères,

L'été est enfin là, dynamisé par les Jeux Olympiques et Paralympiques. J'espère que vous pourrez profiter de quelques jours de repos avant une rentrée qui s'annonce dense. Le rythme estival plus calme offre pour certains l'opportunité de se plonger dans des lectures approfondies d'articles ou de supports de formation.

Cette édition estivale de la Lettre de l'Expert de Justice en Immobilier vous offre un accès direct à divers articles d'actualité et un retour sur les formations suivies au cours du dernier semestre. Il vous suffit de cliquer sur les liens correspondants. Je remercie **Philippe FAVRE-REGUILLON** et **Benjamin ROBINE** pour leur contribution efficace à cette lettre électronique.

Vous disposez d'un accès en ligne aux enregistrements des deux dernières formations proposées par la CNEJI. La première, sur les « Pathologies du bâtiment – structure et humidité » par **Dominique BOUSSUGES**, expert en bâtiment, et la seconde sur les « Indicateurs Clés Environnementaux (ICE) » par **Catherine DARGENT**, expert évaluateur en immobilier près la Cour d'appel de Paris. Ces visio-conférences ont été très appréciées et méritent d'être visionnées.

La rentrée sera marquée par l'Université d'Automne qui se tiendra à LYON les 26 et 27 septembre. Cet événement très attendu consacrera 12 heures de formation à des thèmes variés tels que les baux commerciaux, les baux de longue durée, la scission en copropriété, l'actualité des marchés immobiliers, le bilan promoteur en présence

d'un marché troublé et les résidences services. Comme lors de chaque Université, la déontologie sera traitée, mais aussi la posture et la parole de l'expert lors d'une réunion d'expertise judiciaire. Enfin dans le cadre des modes alternatifs de résolution des différends, les missions mixtes « expertise-médiation » seront présentées. Vous trouverez le programme détaillé dans cette lettre.

Je remercie **Gaëlle ANSOINE**, Vice-Présidente en charge de la formation, pour son engagement. Mes remerciements vont également à l'ensemble des membres du bureau de la CNEJI qui s'activent avec enthousiasme pour les experts de notre Compagnie.

Nous restons tous très attentifs à l'évolution du marché immobilier, dans le contexte actuel marqué par l'inflation, les incertitudes géopolitiques et politiques, et l'augmentation significative du nombre d'entreprises défaillantes.

Le bureau se joint à moi pour vous souhaiter un agréable été. Nous nous réjouissons de vous retrouver après la rentrée à LYON pour un merveilleux moment de partage et de convivialité.

Très confraternellement,

Sophie MUTTER-PUCETTI
Présidente de la CNEJI



VIE DE LA COMPAGNIE

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES

Sophie FILIPPINI

Cour d'appel d'Aix en Provence

Arthur CHALUFOUR

Cour d'appel de Bourges



VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)



FORMATION DE PRINTEMPS

La formation de printemps s'est déroulée au CNAM en partenariat avec ICH.

Elle était consacrée à la financiarisation de l'évaluation du fonds de commerce avec les interventions brillantes de **Blanche FEAUVEAU**, expert en Finance près la Cour d'appel d'Orléans et **Fanny DUCLOY**, expert évaluateur en immobilier près la Cour d'appel de Douai. Cette formation correspond à la nomenclature C.18.03 sur l'évaluation des droits sociaux à prépondérance immobilière. Nous remercions Monsieur **Gilles GODFREIN**, Président d'ICH et Monsieur **Philippe LEBRAS**, secrétaire général pour ce partenariat CNEJI-ICH. Les échanges entre les intervenantes, les membres de la CNEJI et les étudiants ont été enrichissants. Les supports de formation sont disponibles sur le site de la CNEJI.

A VISIONNER



FORMATION

« Pathologies du bâtiment – structure et humidité » par **Dominique BOUSSUGES**



FORMATION

« Indicateurs Clés Environnementaux » (ICE) par **Catherine DARGENT**

L'EXPERT ÉVALUATEUR IMMOBILIER À LA UNE

Dans le cadre de l'émission de télévision GRANDS REPORTAGES sur TF1 en 3 épisodes, un reportage fut consacré aux experts (expert en art, expert automobile, commissaire priseur, expert évaluateur en immobilier).

Philippe FAVRE-RÉGUILLON en qualité d'expert évaluateur en immobilier a été suivi par les journalistes dans le cadre de plusieurs missions permettant de faire découvrir notre activité.



[Voir le Replay 1](#)



[Voir le Replay 2](#)



INTELLIGENCE ARTIFICIELLE



Suite à la présentation de l'IA par **Yves-Marie LEBAY**, Docteur - Ingénieur en Intelligence Artificielle, la CNEJI a sondé ses adhérents. Si actuellement 30 % des sondés utilisent l'IA, 90 % souhaitent être formés.

Mathieu HERCBERG, **Alan COLIN** et **Benjamin ROBINE** proposeront une visio-conférence concrète sur ce thème à la rentrée.

AVIS DE DÉCÈS



Nous apprenons avec tristesse le décès de notre confrère **Alain PONTHEIU**, anciennement expert près la Cour d'appel de Lyon, investi au sein de nombreuses associations d'experts et membre de notre Compagnie.

Passionné par l'expertise immobilière, il était toujours en activité et soucieux de parfaire ses connaissances grâce aux échanges constants entre confrères. D'une grande gentillesse, confraternel et jovial, notre confrère va nous manquer.

Nos vives pensées vont à sa famille et à ses proches.



UNIVERSITÉ D'AUTOMNE À LYON

LES JEUDI 26 ET VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2024



C'est avec plaisir que nous vous proposons de nous retrouver lors de la prochaine Université d'automne qui se tiendra à Lyon du **jeudi 26 septembre 2024 à partir de midi au vendredi 27 septembre à 16h30**.

La formation se déroulera dans le nouveau quartier de Confluence entre le Rhône et la Saône, à l'**hôtel Novotel Lyon Confluence** - 3 rue Paul Montrochet - 69 002 LYON-, dominant la Saône.

Voici le programme détaillé, complété par l'intervention de Sophie LEMAITRE, ancien avocat, sur le thème de **La posture et la parole de l'expert lors d'une réunion d'expertise judiciaire**.

A l'issue de la journée de formation du jeudi 26 septembre, nous vous proposons d'embarquer sur le Navilys pour une promenade sur la SAÔNE, afin de découvrir Lyon et son architecture par la voie fluviale.

JEUDI 26 SEPTEMBRE

Buffet d'accueil à partir de 12h00

14 h 00 ouverture des Universités d'Automne par
Sophie MUTTER-PUCCETTI, Présidente de la CNEJI
Gaëlle ANSOINE, Vice-Présidente en charge de la formation

- **Revue de jurisprudence des baux commerciaux** par Anne ANGIBOUST et Marie-Alice PAIN, experts près la Cour d'appel de Paris.
- **Baux de longue durée : calcul de la redevance / valeur vénale des droits réels immobiliers** par Arnauld RAYÉ et Philippe FAVRE-REGUILLON, experts près la Cour d'appel de Lyon, accompagnés de professionnels mandants et partenaires : un représentant des Hospices Civils de Lyon et un notaire spécialisé (étude ALCAIX).
- **Charge foncière et budget promoteur : zoom sur les coûts de construction et les charges, marché lyonnais du logement** avec le promoteur Cogedim.

Programme convivial

9 h 30

- **Marché lyonnais des locaux commerciaux et locaux d'entreprise, méthodes de valorisation, réalité face au marché bancaire** par Julie BOULEZ, expert près la Cour d'appel de Lyon et Lyon Omnium
- **La scission de copropriété** par Véronique BACOT-RÉAUME, expert près la Cour d'appel de Versailles, agréée par la Cour de cassation et Marie-Hélène MARTIAL, expert près la Cour d'appel de Paris.
- **La posture et la parole de l'expert lors d'une réunion d'expertise judiciaire** par Madame Sophie LEMAÎTRE, ancien avocat à la Cour, consultant et coach AdVocatio

14h

- **Chronique déontologique** par Bernard PAIN, expert honoraire près la Cour d'appel de Paris, expert honoraire près la Cour de cassation, Président d'honneur.
- **Présentation des missions judiciaires mixtes médiation/expertise** par Ludovic LEPLAT, expert près la Cour d'appel de Douai
- **Les résidences de tourisme : le calcul et les usages en matière d'évaluation d'indemnité d'éviction** par Arnaud FRÉRAULT, expert près la Cour d'appel de Chambéry et Christian ROUSSEL, expert près la Cour d'appel de Grenoble





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

Locaux monovalents : monovalence hôtelière
Élodie MARCET - *Loyers et Copropriété N°5*

Le plafonnement destiné à freiner la hausse des loyers : un miroir aux alouettes ?
Jean-Marc NOYER - *Loyers et Copropriété N°5*



PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE



Le sort des lots «privatifs» à usage collectif
Véronique BACOT-REAUME - *AJDI Février 2024*

Accession du bailleur aux travaux réalisés par le preneur
Philippe FAVRE-REGUILLON et Sofian BOUDOUMA - *AJDI Mars 2024*

Et si l'on mettait les pieds dans le plat ?
Jean-Jacques Martel - *AJDI avril 2024*

Le key money
Benjamin ROBINE - *Lettre M² Avril 2024*

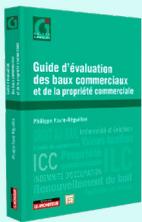
Le contrôle technique de l'immeuble, une vraie fausse bonne idée ?
Jean-Jacques MARTEL, Frédéric Cholet - *AJDI Juin 2024*

Expropriation : l'état condamné
Patrick COLOMER - *Lettre M² Mai 2024*

Plaidoyer pour le prérapport d'expertise en évaluation immobilière
Quentin LAGALLARDE - *AJDI Juillet 2024*

PLU BIOCLIMATIQUE : Quand Paris fait feu de tout bois
Etienne BRILLAND, Benjamin ROBINE - *Lettre M² Juillet 2024*

Les obligations respectives des parties (art. R. 145-8, C. com.) ou la petite musique récurrente du traitement de la taxe foncière ! (À propos de Civ. 3e, 8 févr. 2024, n° 22-24.268)
Alain BETAILLE et Philippe FAVRE-REGUILLON - *AJDI Dalloz Jjuillet 2024*



Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale
Nouvel ouvrage paru aux éditions du Moniteur, comprenant notamment les plus récents barèmes d'évaluation des fonds de commerce pour près de 700 activités du commerce de détail et 130 codes NAF / INSEE.
Philippe FAVRE-REGUILLON - Juin 2024



ÉTUDES UTILES

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

RÉSIDENTIEL

Immobilier résidentiel haut de gamme : la solidité du marché français
BARNES - 27 juin 2024

Les diagnostics de performance énergétique des logements du Grand Paris
APUR - Juin 2024



ÉTUDES UTILES (SUITE)

Marché de l'immobilier : tendances et évolutions des prix de l'immobilier

Notaires.fr - Avril/Mai 2024

Marketbeat Résidentiel France

CUSHMAN & WAKEFIELD - T1 2024

DPE – Ce qui change (...encore) à partir du 1er juillet 2024

HAUSSMANN NOTAIRES - 5 Juin 2024

Marché du résidentiel en France

BNP PARIBAS REAL ESTATE - 19 Juin 2024

Le marché de l'immobilier résidentiel en France

KNIGHT FRANK - Avril 2024

Résidences Services Seniors (RSS) : un actif d'avenir ou en devenir ?

BNP



COMMERCES

Prix de cession des pharmacies 2023

INTERFIMO

Baromètre de l'offre commerciale dans les centres-villes

CODATA - SIEC 2024

9^{ème} baromètre du centre-ville et des commerces

CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT/CITYZ MÉDIA/CSA - 23 Avril 2024



BUREAUX

Télétravail et immobilier de bureaux : les principaux enseignements

BNP PARIBAS REAL ESTATE - Avril 2024



DIVERS

L'immobilier d'enseignement - France - Bilan 2023 et perspectives 2024

KNIGHT FRANK



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](#).



CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE • N° 5 | JUILLET 2024

www.cneji.fr