



## L'EXPERTISE D'ASSURANCE A BON DOS !

### Jean-Jacques Martel

Expert immobilier, professeur à l'ICH, coresponsable du Master 2 urbanisme et développement durable à l'université de Lille II, expert près la cour d'appel et la cour administrative de Douai

### Morgan Vidailhet

Expert immobilier senior, ICH, IFEI, MRICS, VRS

La forme du rapport d'expertise est au moins aussi importante que le fond.

Les experts en baux commerciaux savent qu'il existe une certaine « crainte » réciproque entre preneurs et bailleurs. C'est d'autant plus vrai chez les petits commerçants ou propriétaires particuliers que chez les grandes enseignes ou propriétaires institutionnels.

Par exemple, chez les commerçants, cette « crainte » rend souvent difficile l'obtention d'informations concernant les locaux qu'ils exploitent. Pourtant, et malgré nos multiples arguments, au premier rang desquels l'intérêt des commerçants eux-mêmes (si, si), ils refusent la plupart du temps de nous révéler leurs conditions locatives ; cette méfiance signifie : « si je vous communique les éléments de mon bail, je pourrais moi aussi subir une augmentation de loyer ! ». Il semble aussi qu'ils pensent, plus souvent à tort qu'à raison, qu'ils paient un loyer moins cher que les autres commerçants voisins... Cette omerta est aussi l'une des causes de l'augmentation des loyers.

Mais, s'il est aisé de comprendre que le locataire puisse craindre « économiquement » son bailleur, il est plus surprenant de découvrir que l'inverse existe également.

Nous le constatons régulièrement lorsqu'un propriétaire diligente une expertise amiable, et qu'il faut organiser la visite des lieux. Ce dernier devient alors inquiet à l'idée d'indiquer à son locataire qu'un expert va venir visiter les locaux, parce qu'il lui a demandé une estimation de la valeur locative. Il préfère parfois user d'un prétexte fallacieux pour cette visite, et souvent revient celui d'une prétendue expertise d'assurance...

Cette opacité nous paraît risquée pour la crédibilité du rapport d'expertise amiable qui serait communiqué ultérieurement à la partie preneuse. Celle-ci découvrira alors que la personne venue visiter les locaux était en réalité un expert chargé de l'évaluation de la valeur locative [sic].

Le preneur ne serait-il pas tenté de penser qu'il a été quelque peu « abusé » et que l'expert n'a pu faire correctement son travail puisqu'il n'a pas pu entendre ses arguments ? C'est ce qu'a considéré le juge des loyers au tribunal de grande instance de Lille dans un jugement rendu en date du 19 décembre 2011 <sup>1</sup>.

Ce jugement doit retenir toute notre attention. Nous pensons qu'il doit permettre aux bailleurs de bien mesurer les conséquences d'une trop grande opacité dans la réalisation des opérations d'expertise amiable.

Le contexte de l'affaire est des plus ordinaires : dans le cadre du renouvellement du bail commercial d'une bijouterie très réputée du Vieux-Lille, bailleur et preneur ne s'entendent pas sur le montant du loyer de renouvellement. Le bailleur mandate alors un expert et lui demande de se faire passer pour un expert d'assurance. Pour mieux « préparer le terrain », le bailleur écrit un courrier à son



locataire, lui précisant qu'il doit faire passer un expert d'assurance. Le jour de la visite, l'expert immobilier se présente comme tel, et, quelques semaines plus tard, transmet à son client (le bailleur) un rapport d'expertise au terme duquel il estime la valeur locative. Le rapport indique également, comme l'usage expertal l'exige (V. Charte de l'expertise en évaluation immobilière), le jour de la visite. Nous savons que le rapport d'expertise amiable vaut comme élément de preuve lorsqu'il est livré à la libre discussion des parties<sup>2</sup>. Versé aux débats, le rapport d'expertise est ici pourtant purement et simplement considéré comme nul par le juge des loyers, en raison du manquement du bailleur au principe de loyauté et de bonne foi envers son preneur :

Motif du jugement : « À titre liminaire, il y a lieu d'écartier des débats le rapport d'expertise amiable réalisé [...] pour le compte de la SCI [T.]. En effet, il convient de constater que, pour justifier de la présence de son expert amiable dans les locaux de la société [L.], la SCI [T.] a adressé un courrier à sa locataire le 23 mai 2006 lui demandant libre accès aux locaux afin de chiffrer la valeur de l'immeuble dans le cadre d'un transfert de la police d'assurance de l'immeuble. Or, la seule lecture de l'expertise [...] permet de constater que [l'expert] n'a été missionné que pour voir fixer le loyer de renouvellement.

« Ainsi, en mentionnant à sa locataire un faux motif quant à la présence de l'expert qu'elle a mandaté, ne lui permettant notamment pas d'être assistée de tout expert de son choix, lui causant ainsi un grief, la SCI [T.] a manqué au principe de loyauté et de bonne foi qui régit les relations contractuelles, sans que ne lui soit contesté son droit, en tant que propriétaire, de faire visiter l'immeuble mais en exposant de justes motifs. »

Nous pensons toutefois que l'exigence croissante de transparence dans les rapports contractuels et professionnels pourrait entraîner une augmentation et une extension de telles prises de position à l'égard des rapports d'expertise amiables.

Dans les faits, nous constatons que le bailleur tient souvent à conserver une certaine discrétion dans l'hypothèse où le loyer effectif serait finalement apprécié comme conforme à la valeur locative par l'expert qu'il aurait mandaté : il n'engagera alors aucune action, et préfère donc que son preneur n'ait pas été informé de sa démarche afin de ne pas altérer leurs relations futures... ou ne pas révéler au preneur que son loyer est éventuellement trop élevé !

À l'inverse, le preneur a, lui, toute la latitude de faire réaliser toutes les expertises qu'il souhaite sans en informer son bailleur... C'est une iniquité des armes dans le déroulement de la procédure qu'il convient de relever.

Selon le dicton, on ne peut avoir le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière... En matière d'expertise, c'est la même chose !

Le bailleur qui souhaitera diligenter une expertise privée devra largement anticiper la finalité de ce rapport... pour en optimiser l'efficacité.

S'il souhaite s'en prévaloir au cours de la procédure, il devra alors faire réaliser ce rapport avec éthique, puis le porter à la connaissance des parties afin qu'il puisse faire l'objet d'un débat critique. Dans ces conditions, le bailleur aurait tout intérêt à informer le preneur du déroulement de l'expertise, ce qui rendrait son rapport plus contradictoire... Mais il s'expose alors à ce que le rapport commandé, qui lui serait « moins favorable », soit réclamé par le preneur !

S'il souhaite établir un diagnostic ou définir une stratégie avec son avocat, sans que son preneur en soit informé, se réservant implicitement la possibilité de renoncer à la poursuite des hostilités, il pourra commander un rapport d'expertise, établi sans visite préalable ; auquel cas le rapport, s'il est transmis, sera rapidement, et parfois injustement, déconsidéré par la partie adverse ; ou user d'un prétexte plus ou moins erroné pour effectuer la visite, auquel cas le rapport pourrait être « jugé » déloyal... Plus que jamais, la forme du rapport est au moins aussi importante que le fond... Cela vaut aussi pour les conditions d'intervention.

Peut-être serait-il plus simple de banaliser cette expertise amiable de la valeur locative en en prévoyant la possibilité dans la rédaction du bail ? Au même titre que la visite technique annuelle...

(1) TGI Lille, 19 déc. 2011, n° 07/00021, déjà cité par J.-J. Martel, in AJDI 2012. 1.

(2) V. J.-J. Martel, Rev. Expert, n° 103, août 2012.

