

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

association loi de 1901



Experts judiciaires fonciers, immobiliers

MARS 2015

Experts en évaluation immobilière : tous aux abris !

La profession d'expert en estimation immobilière n'est pas réglementée, il existe néanmoins deux statuts d'experts réglementés s'en approchant et coexistant avec plusieurs normes d'expertises nationales, européennes ou internationales¹.

Il est établi que l'expert en estimation immobilière a une obligation de moyen qui lui impose d'accomplir toutes les diligences nécessaires à l'obtention d'un résultat économique.

Il peut engager sa responsabilité contractuelle ou extracontractuelle mais on ne peut attendre de l'expert qu'il s'engage sur la valeur économique qu'il détermine aux termes de ses travaux. Cette obligation de moyen combinée à l'absence d'un statut réglementé explique certainement la rareté des actions en responsabilité contre les experts en estimation immobilière dès lors qu'ils respectent la principale norme d'expertise, la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI 4^{ème} édition 2012).

L'expert en estimation immobilière n'est également pas vraiment concerné par le devoir de conseil²; il est cependant attendu sur des notions particulières que sont l'indépendance, la loyauté³, la transparence et l'honneur.

Sa responsabilité est donc rarement reconnue jusqu'à aujourd'hui même si le nombre de déclaration de sinistre augmente significativement.

Le PIF (Paysage Immobilier Français) :

Illustration du risque de manque de transparence dans le journal La Voix du Nord du 18/02/2014 : « Le centre commercial des 4B vendu pour un euro »

« La vente d'un bâtiment, dont les travaux entre 2001 et 2006 ont coûté 90 millions d'euros, pour la somme anecdotique et symbolique d'un euro. Racheté 38 M € en 2006 par une banque passée sous le giron d'un spécialiste de l'immobilier d'entreprise, le centre des 4 B a donc perdu 37 999 999 € de sa valeur avec cette transaction inédite ! »

¹ L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut... JJ Martel - Revue EXPERTS – Août 2013

² Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier JJ Martel - Revue EXPERTS Juillet 2014

³ L'expertise d'assurance a bon dos JJ Martel AJDI/DALLOZ février 2014

Autre illustration du faible sentiment de responsabilité : Lors d'une récente discussion avec l'un des collaborateurs d'une institution expertale du PIF celui-ci m'apprit que la valeur de l'immeuble expertisé n'avait aucune influence sur le montant du devis de l'expertise, que l'actif soit de 200 millions ou de 2 millions d'€ ! Ma curiosité faisait suite à un devis perdu pour un écart du simple au double et je voulais connaître l'explication de cette concurrence tarifaire injustifiée, tout en me satisfaisant de ne pas avoir à faire ce travail pour ce prix (évaluation d'un immeuble de 40 M€ situé en Belgique). Sans doute n'est-ce qu'un détail, mais la banque qui diligentait l'expertise et la société d'expertise... étaient cousines.

On pourrait se souvenir de cette remarque désastreuse en marge du fiasco judiciaire d'Outreau, prononcée par un expert agréé par la Cour de cassation « quand on paie les expertises au tarif d'une femme de ménage on a des expertises de femmes de ménage ».

Chacun comprendra le bon sens derrière cette regrettable déclaration...

Pour la petite histoire et malgré la demande expresse de radiation formulée par le ministre de la justice lui-même, la Cour d'appel de Rouen n'a pas considéré cette remarque comme une faute susceptible d'entraîner sa radiation soulignant même la qualité professionnelle de l'expert en question⁴.

Le PAF (Programme d'Autorégulation Financier) :

A l'avenir, la responsabilité de l'expert devrait s'accroître notamment par l'instauration d'une nouvelle Directive Européenne⁵ concernant le crédit hypothécaire. Il faut cependant espérer que nos institutions cloisonnent les relations banque/société d'expertise... On voit mal la banque prêteuse aller engager la responsabilité de « sa » société d'expertise, sœur, cousine ou fille... La concurrence deviendrait alors déloyale et le risque des dérives reprendrait de plus bel...

On peut d'ailleurs déjà s'interroger sur la véritable portée d'une directive qui permet de recourir à des experts internes qui « *seraient professionnellement compétent et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective !* » ! Franchement qui peut croire, à part ceux qui cautionnent l'autorégulation⁶ pour espérer devenir autorégulateur, qu'un expert interne sera indépendant ? Faut-il rappeler que la caractérisation du contrat de travail de notre expert interne selon la Chambre sociale de la Cour de cassation (13/11/1996 pourvoi n° 94-13187) fait référence à un lien de subordination et reconnaît à l'employeur le pouvoir de donner des ordres et des directives au salarié, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné...

Ah au fait, dans mon exemple de devis perdu, précisons également que cette mission s'effectuait dans le cadre des stress tests de la BCE⁷ visant à tester la solidité des bilans bancaires en cas de « choc » économique ou financier.

Rappelons que l'objectif de cette opération « vérité des bilans » était triple : jouer la transparence, assainir les bilans et restaurer la confiance dans les banques de la zone euro.

⁴ Journal le monde du 12 octobre 2006

⁵ Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/EU, publiée au JO de l'Union Européenne le 28 février 2014

⁶ L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ? JJM/TT LEXIS NEXIS revue actes pratiques et ingénierie immobilière 1^{er} trimestre 2015

⁷ Rapport résumé de la Banque Centrale Européenne d'Octobre 2014

Nul doute qu'une expertise au rabais effectuée par une société cousine est un bel exemple de transparence et de confiance destiné à assainir les bilans... Dormez bien tout va bien, nos banques françaises ont passé avec succès l'audit de leurs comptes et les médias ont proclamé la victoire en reprenant la dépêche de l'AFP qui reprend le communiqué de la BCE... avant même que le rapport ne soit disponible.

Toutes les chartes, normes, conférences de consensus et directives ne suffiront pas à moraliser et organiser en profondeur des pratiques exercées par de multiples professions dans une certaine confusion...

Jusqu'à aujourd'hui, nos aînés ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise plutôt que la professionnalisation de l'expert⁸. Ne nous y trompons pas, la société d'exigence dans laquelle nous évoluons finira par engager notre responsabilité à l'instar de celle d'autres professions. Dans le cas contraire, nous n'avons pas de raison d'être.

Le cas exposé par notre confrère LETOUZE à l'AJDI de mai 2010 concernant un arrêt de la cour de cassation du 17 décembre 2009 est riche d'enseignements. Il concerne une question d'évaluation de tableaux de maîtres donnés en garantie d'un prêt bancaire. La banque avait obtenu la reconnaissance d'une faute de l'expert qui les avait largement surestimés dans le cadre d'une expertise destinée à une compagnie assurance. Cette situation est tout à fait transposable à l'immobilier d'autant que la Cour avait finalement retenu que la gravité de la faute de l'expert absorbait la simple faute d'imprudence de la banque...

PIF, PAF et BOUM...

Tout récemment je reçois de la direction des risques immobiliers d'une banque américaine une demande de modification de l'intitulé de l'attestation de responsabilité civile professionnelle du cabinet ; cette dernière doit désormais couvrir la « réalisation d'estimations et expertises immobilières » et plus spécifiquement le risque « **d'erreur d'estimation** ». Il y a donc fort à parier que les déboires de l'immobilier déclenchent chez les créanciers une mise en cause régulière des estimations des biens donnés en garantie même plusieurs années après l'intervention de l'expert.

Ce risque d'erreur d'estimation doit-il nous inquiéter ? L'erreur d'estimation se distingue-t-elle de la faute professionnelle ? Quelle conséquence pour l'expert ?

L'erreur tous azimuts:

- En pédagogie, l'erreur relève du processus normal d'apprentissage.
- En métrologie, l'erreur est une imprécision inhérente à une mesure expérimentale, due à l'imprécision des instruments de mesure utilisés.
- En statistiques, l'erreur statistique est due à l'extrapolation des résultats d'une étude effectuée sur un échantillon.

⁸ Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans. LEXIS NEXIS JJM/MV/YV revue actes pratiques et ingénierie immobilière 1^{er} trimestre 2015

- En mathématiques, on parle d'erreur d'approximation, et de la fonction d'erreur de Gauss, utilisée en analyse.
- En calcul, l'erreur de signes est une erreur courante.
- En informatique, une erreur applicative désigne un Bug dû au dysfonctionnement d'une application.

L'erreur de droit :

L'erreur de droit peut assurer à celui qui la commet, s'il est de bonne foi, l'impunité. Pour que cette erreur de droit soit exonératoire de responsabilité, son auteur doit avoir agi dans l'ignorance du droit, l'erreur doit être inévitable et insurmontable.

Les juges retiennent difficilement l'erreur de droit car, en principe, nul n'est censé ignorer la loi.

En matière contractuelle, l'erreur peut être envisagée comme cause de nullité du contrat ou comme source d'enrichissement sans cause. Dans ce dernier cas, la loi a prévu une action dénommée « action en répétition de l'indu » par la doctrine.

L'erreur économique :

Philippe Simonnot, docteur ès sciences économiques, enseignants aux universités de Paris X et de Versailles, chroniqueur au Figaro et au Monde, nous expose les principales erreurs économiques de notre monde et leurs causes dans un ouvrage intitulé « *L'erreur économique* ». La liste est édifiante et l'impact est souvent considérable. Erreurs de prévision, de diagnostic, de jugement, de raisonnement, quelle que soit l'époque, les exemples des innombrables « ratés » de nos gouvernants, de nos experts et même des théoriciens en matière d'économie sont toujours aussi frappants ou surprenants.

L'erreur d'estimation :

Mais alors, si l'erreur est humaine, si tout le monde a le droit de se tromper, si l'erreur de droit est une cause de non faute et si finalement l'erreur économique est commune, pourquoi les experts immobiliers seraient responsables et coupables d'une simple erreur d'estimation ? La valeur vénale se définit juridiquement et se concrétise économiquement.

Pour qu'elle soit crédible, il faut qu'elle soit exprimée dans un document d'expertise établi contre une rémunération appropriée par un expert qualifié indépendant, agissant dans une parfaite transparence et ne poursuivant, directement ou indirectement, pas d'autres intérêts et notamment la négociation pour lui-même ou l'un de ses apparentés...

La Cour de Cassation considère que l'expert qui surestime une valeur exagérément commet une faute professionnelle au sens de l'article 1382 du code civil.

Mais la simple erreur est-elle une faute professionnelle ? Non pas de mon point de vue.

La valeur est une articulation entre la prise en compte d'éléments objectifs et subjectifs et l'analyse d'une situation de marché, tant passée que future...

L'expert peut aisément se prononcer, scientifiquement et méthodologiquement, sur les éléments objectifs et la situation connue du marché mais il peut difficilement s'engager sur les éléments subjectifs, sur la stratégie de commercialisation, sur la situation future du marché ou

sur la liquidité. Selon les cas, 60 à 90 % de la valeur représentent une part « objectivable » et 10 à 40 % représentant une part « subjectivable ».

Son analyse oscille entre bon sens et aléa, prospective et stratégie⁹. Bien que la financiarisation tende à vouloir « lisser » les valeurs, notre science reste pour partie divinatoire, tant elle est encore soumise à la concrétisation tant redoutée du marché.

Les émissions de télé-réalité comme « maisons à vendre » permettent d'appréhender caricaturalement l'importance de la subjectivité et de la stratégie dans la finalité du prix de vente d'un immeuble...

Enfin la valeur vénale doit être conforme à la définition de charte de l'expertise, ce qui exclut de comparer une évaluation de la valeur vénale (hypothèse d'une vente amiable et libre d'occupation) avec le résultat d'une vente aux enchères publiques¹⁰ d'un bien saisi par une banque dans le cadre d'une inscription hypothécaire et vendu sans aucune garantie, ni précaution.

Responsable mais pas coupable ?

Il est acquis que l'expert est redevable d'une responsabilité contractuelle envers son client et d'une responsabilité extra contractuelle ou pénale envers les tiers à qui il causerait injustement un préjudice par sa faute.

Si cette faute est volontaire sa responsabilité sera délictuelle, si elle est involontaire elle sera quasi délictuelle.

La responsabilité expertale s'envisage actuellement de la manière suivante:

- Responsabilité pénale
- Responsabilité délictuelle
- Responsabilité contractuelle
- Responsabilité quasi délictuelle

A l'avenir la reconnaissance de l'erreur d'estimation pourrait entraîner une augmentation de la responsabilité par une contractualisation indirecte entre l'expert et ses clients, si le risque d'erreur était repris dans la garantie d'assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite par l'expert, même spécifiquement pour un seul client...

La notion d'erreur n'étant pourtant pas conditionnée à la reconnaissance d'une faute professionnelle préalable, une nouvelle forme de responsabilité pourrait alors s'établir à l'égard des clients qui chercheraient naturellement à s'en prévaloir puisque étant assuré pour cela. Elle devrait alors s'analyser comme une responsabilité contractuelle involontaire et indirecte qu'il faudrait limiter à la seule partie objectivable de la valeur c'est-à-dire à celle que l'expert est en mesure d'apprécier techniquement (entre 60 et 90%).

Cette nouvelle responsabilité simili-contractuelle serait la forme plus légère de la liste établie ci-dessus, une erreur limitée (+/- 20% de 60 à 90%), involontaire et sans faute préalable...

⁹ A dire d'expert...immobilier ! JJ Martel Revue EXPERTS octobre 2012

¹⁰ La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain ! JJ Martel AJDI/DALLOZ novembre 2011

Cependant elle pourrait bien devenir la mise en cause la plus habituelle... On imagine mal les clients ou les juridictions ne pas saisir l'aubaine de cette assurance tout risque pour ne pas tenter d'engager la responsabilité de l'expert... quand bien même il ne serait coupable d'aucune faute!

Bien sûr il appartiendra au demandeur de démontrer la réalité objective d'une simple erreur d'estimation et on peut déjà lui souhaiter bon courage si le contentieux intervient plusieurs années après l'expertise.

Pour conclure :

La simple erreur d'estimation est un pied dans la porte que nous ne devrions pas accepter de garantir sans y réfléchir à deux fois.

Dans le cas contraire, les batailles juridiques promettent d'être redoutables et nous risquons tout simplement d'ouvrir la porte à l'obligation de résultat...

Alors oui à plus de responsabilité mais dans ce cas réglons aussi vraiment les questions de transparence et d'indépendance et espérons que le resserrement de l'étau de la responsabilité posera aussi la question de la professionnalisation de l'expert immobilier, sujet clivant, y compris jusque dans nos propres rangs... il est dommage que notre charte ne s'intitule pas « Charte de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière »...

On peut d'ailleurs déjà s'interroger sur la pertinence et l'intérêt de réunir des experts immobiliers et financiers sous un même sigle sauf à promouvoir les règles du PAF et à adouber Excel-los comme nouveau Dieu des experts unifiés. C'est un mélange des genres qui nous réservera encore quelques surprises, une fois passés les bonnes intentions ou les fondateurs de ce projet.

Moralité : l'excès d'irresponsabilité et d'autorégulation pourrait bien inciter certains clients à renforcer la responsabilité civile professionnelle des experts, à l'insu de leur plein gré, en renforçant le contenu des polices d'assurances et il restera à la jurisprudence de franchir le Rubicon de la seule obligation de moyen.

Jean-Jacques MARTEL

Expert de justice et Expert Foncier

Co-directeur du MASTER 2 Urbanisme et Développement Durable à l'Université de Lille 2

Président de l'Atelier des professionnels de l'immobilier de l'ICEU/ICH associé

Membre de la CNEJI, de l'IFEI, de l'IFPPC et de l'EEEI

www.cabinetmartel.fr