

10 L'indépendance et la transparence : les deux « mamelles » de l'expertise immobilière... ?



Jean-Jacques MARTEL,
codirecteur du master 2 ICEU
université de Lille 2,
professeur à l'ICH, expert de
justice,
expert foncier, CNEJ/IFEI/
IFFPC



Teddy THOMAS,
master 2 Expertise immobi-
lière Narbonne,
expert immobilier

1. - UNE VALORISATION RÉGULÉE OU PLUTÔT AUTORÉGULÉE

- A. - L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution
- B. - Les assurances et mutuelles
- C. - Les banques
- D. - La faiblesse de l'autorégulation

2. - LES BONNES PRATIQUES EXPERTALES

- A. - La professionnalisation
- B. - Entre espoir et réalité

C. - L'éthique et la déontologie expertale

- 1° Les règles de déontologie de l'expert judiciaire
- 2° La déontologie de l'expert foncier, agricole et forestier
- 3° La déontologie des adhérents à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

D. - L'union fait la force...

- E. - La responsabilité professionnelle
- F. - La promotion d'une norme audacieuse

1 - Si Maximilien de Béthune, Duc de Sully et ministre d'Henry IV, avait été en charge des experts, il aurait certainement prononcé ces mots pour souligner la nécessité d'établir un code des bonnes pratiques expertales.

Un autre ministre très « agricole », Pierre Caziot, expert foncier de profession, écrivait en 1924 : « Si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui... Il est, en outre, une qualité essentielle qui ne s'acquiert point et que l'expert doit posséder naturellement : c'est le bon sens. »¹

Ces références historiques étant posées, il faut bien reconnaître que la sécurité de notre monde économique repose en grande partie sur la confiance dans des valeurs établies. Chacun peut convenir qu'indépendance, transparence et bon sens sont des valeurs morales préalables et nécessaires à l'établissement de la confiance financière et immobilière.

La revue de presse, ci-après, justifie-t-elle que nous nous inquiétions des dérives liées aux conflits d'intérêts ainsi qu'à l'opacité des pratiques expertales et que nous doutions parfois de la notion de la juste valorisation des actifs ?

> Les Échos 20/09/2012 : « Apollonia : retour sur un scandale immobilier » :

« C'était censé être un placement sans risque et rémunérateur. (...) Le soutien des banques (pour qui Apollonia était un important apporteur d'affaires) et l'aval des notaires leur donnaient confiance. (...) Mais les investisseurs se sont rapidement retrouvés surendettés et les banques ont fait saisir leurs biens. Pis, il est apparu que les biens étaient surpayés, de 2,5 à 6 fois leur prix et les loyers prévisionnels surévalués... »

> Les Échos 24/03/2013 : « Immobilier de bureau : la grande illusion »

« Le prix auquel se louent les immeubles, finalement fixé entre les deux parties, n'est connu que d'elles seules et ne correspond en rien à la valeur communiquée au marché. Lors des grand-messes réunissant les acteurs du secteur et les analystes financiers, les principales sociétés de conseil fournissent des chiffres faux. Ce sont pourtant ceux-là qui alimentent la base de données d'Immostat, référence nationale et internationale de la santé du marché tertiaire français. Depuis le début de la crise financière, les écarts entre loyers « faciaux » et « éco » n'ont cessé de se creuser. Et toute la place le sait. »

« Les acteurs de l'immobilier d'entreprise ont pris l'habitude de raisonner sur des valeurs de placement et non plus de rendement. Aujourd'hui, les investisseurs se battent pour des immeubles dont les revenus sont pourtant en baisse » explique Alain Béchade, ancien broker aujourd'hui professeur au CNAM. « En maintenant des valeurs faciales hautes, ils espèrent préserver la valeur de leurs actifs... »

> Le Monde 30/01/2014 : « Les étranges affaires du plus gros bailleur social de France »

« Un vent mauvais souffle sur la Société nationale immobilière (SNI), le plus important bailleur de France. (...) Cette société d'économie mixte (SEM) est également pointée du doigt dans un « rapport particulier » de la Cour des comptes, resté confidentiel jusqu'à présent.

La Cour s'étonne également que le « conseil » de la SNI dans cette transaction ait, « de fait », été désigné par la Caisse des dépôts, alors même que celle-ci avait recours à lui. « Le conflit d'intérêts du côté du conseil était patent », estiment les auteurs du rapport. »

Le fond du problème porte sur une transaction concernant plusieurs milliers de logements et les conditions de leur évaluation.

> La Voix du Nord 18/02/2014 : « le centre commercial des 4B vendu pour un euro »

« Ils étaient présents pour assister à un moment unique : 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 ! »

> CFDT Finances Publiques 06/02/2014 : « L'évolution de la mission Domaine suscite des inquiétudes »

« Par note du 13 janvier 2014, le directeur général a annoncé l'attribution à BNP Paribas d'un marché national d'évaluation immobilière de biens appartenant à l'État. (...) C'est pour lui un gage que la DGFIP ne sera plus attaquée sur une notion de conflit d'intérêt due au fait que l'État évalue ses propres biens.

La CFDT Finances Publiques ne partage pas cette approche pour deux raisons :

- la première est liée au fait que cet opérateur privé est également l'un de nos acquéreurs potentiels ;
- la seconde est de savoir si cet opérateur ne pourrait pas être tenté de présenter des offres, visant à orienter la notification du droit de priorité auprès de l'autorité titulaire du droit de préemption. »

Ces quelques exemples illustrent parfaitement les problématiques liées à la valorisation des biens et donc aux bonnes pratiques de l'expertise, à l'indépendance de l'expert et à la transparence des procédures.

1. Une valorisation régulée ou plutôt autorégulée

2 - Suite à la désormais tristement célèbre crise des *subprimes*, marquée notamment par la faillite de la banque américaine Lehman Brothers en 2008, certains États ont dû revoir leur copie en matière de contrôle financier et notamment dans le domaine de l'évaluation de la valeur de certains actifs immobiliers. La France s'est ainsi dotée d'un nouvel outil : l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

A. - L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

3 - L'Autorité de contrôle prudentiel vit le jour en mars 2010 suite à la fusion des autorités d'agrément et de contrôle des secteurs de la banque et des assurances : la COB (Commission des opérations de bourse) et l'ACAM (Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles), avant de devenir l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires le 26 juillet 2013.

Cette autorité administrative, adossée à la Banque de France, a pour mission de contribuer à la stabilité du secteur financier (banques, assurances, mutuelles), d'en protéger la clientèle et

enfin de renforcer l'influence de la France sur la scène internationale².

L'ACPR réglemente et supervise la valorisation des actifs immobiliers détenus par les acteurs institutionnels afin de surveiller leur propre solvabilité, comme le précisent plusieurs textes de références : le Code des assurances (C. assur., art. R. 332-20-1), le Code de la sécurité sociale (CSS, art. R. 931-10-42) et le Code de la mutualité (C. mut., art. R. 212-54). Doivent ainsi être estimés tous les cinq ans les actifs immobiliers, situés en France ou à l'étranger, avec une actualisation chaque année de ces évaluations quinquennales ou centrales.

Les organismes devant procéder à l'évaluation de leurs immeubles font appel à l'expert de leur choix et en déterminent également la rémunération.

L'expert doit ainsi, deux mois avant l'engagement de la mission, transmettre à l'ACPR une demande d'acceptation comprenant un dossier complété conjointement par l'organisme et l'expert. En d'autres termes, l'autorité de contrôle devra s'assurer que l'expert est indépendant vis-à-vis de l'organisme qui le mandate, qu'il n'a aucun intérêt dans le bien à expertiser et qu'il applique et respecte les principes déontologiques ainsi que les normes de la profession.

L'acceptation de l'expert est réputée accordée, sauf opposition de l'ACPR, sous deux mois après réception du dossier, contre 30 jours auparavant³.

Afin que les valeurs vénales des actifs étudiés soient régulièrement remises en cause, un renouvellement de l'expert est préconisé à la fin de chaque période quinquennale. Ce processus de rotation doit permettre de garantir l'indépendance et la transparence, si chères à l'autorité de contrôle.

B. - Les assurances et mutuelles

4 - La directive européenne 2009/138/CE Solvabilité II (Solvency II)⁴ adoptée en 2009 vise à exiger la couverture par des fonds propres des risques financiers potentiels relatifs aux actifs détenus par les compagnies d'assurances et autres organismes mutualistes. La nécessité pour ces organismes de procéder à une juste évaluation de leurs actifs immobiliers apparaît dès lors essentielle. Ainsi, l'ACPR, dans une logique de contrôle des risques financiers supportés par ces établissements, impose une expertise quinquennale avec actualisation annuelle des valeurs.

C. - Les banques

5 - De la même manière que la directive 2009/138/CE Solvabilité II, Bâle III⁵ a pour objectif d'améliorer le niveau et la qualité des fonds propres des établissements bancaires pour renforcer leur capacité à absorber des pertes potentielles.

La vérification de la valeur du bien financé demeure ainsi essentielle pour l'activité du banquier. En effet, la valeur du bien donné en garantie doit couvrir le montant du financement. Cette valeur sera également prise en considération dans le calcul du ratio de solvabilité exigé auprès des établissements bancaires.

Dans la continuité de Bâle III, Bruxelles a adopté le 4 février 2014 une autre directive portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résiden-

2. <https://acpr.banque-france.fr/lacpr/missions.html>.

3. Instr. n° 2014-I-07 relative à la procédure d'acceptation des experts dans le cadre de l'évaluation de la valeur de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non cotées, publiée au registre officiel de l'ACPR le 21 juillet 2014 et disponible sur le site <https://acpr.banque-france.fr/>.

4. Comm. UE, Dir. 2009/138/CE, 25 nov. 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II).

5. Le texte de l'accord Bâle III via le lien : <http://www.bis.org/publ/bcb189.htm>.

tiel⁶. Le texte prévoit certaines prérogatives concernant l'évaluation des biens immobiliers financés par les établissements bancaires. Ces expertises devront, d'une part, être réalisées conformément aux normes d'évaluations préconisées par le Comité international des normes d'évaluation (IVCS), par l'Institution royale des experts agréés (RICS) ou par l'Association Européenne d'expertise (TEGOVA). D'autre part, les évaluateurs devront être « professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective ». La France a jusqu'au mois de mars 2016 pour retranscrire cette disposition dans son droit national.

D. - La faiblesse de l'autorégulation

6 - Mais ces dispositions relatives aux instruments de l'ACPR peuvent apparaître limitées voire frileuses et en tout cas ne confèrent pas une autorité suffisante au regard des objectifs attendus.

Faut-il rappeler que l'intervention de l'expert fait suite à une procédure d'appel d'offre très concurrentiel... les dossiers d'expertises réglementées sont d'ailleurs classés parmi les missions « low cost » de notre métier.

Les honoraires sont souvent les plus faibles de nos cabinets et les expertises sont à peine rentables... en dehors du volume et de la récurrence.

L'expert n'est pas agréé, il est accepté et il ne peut pas l'afficher ! En réalité, il est accepté tacitement dans une certaine indifférence, ce qui ne contribue pas à le responsabiliser.

Pourquoi se contenter d'une simple acceptation tacite de l'expert alors qu'une liste de professionnels pourrait être créée et assortie d'un renouvellement quinquennal. Cette procédure encouragerait la formation continue à défaut de la rendre obligatoire et responsabiliserait les experts inscrits.

D'ailleurs, cette liste existe en off, si ce n'est qu'étant informelle, elle ne sert à rien.

Le risque du « low cost » est finalement d'en avoir pour son argent et, sans vouloir tomber dans la caricature, souvenons-nous de cette expertise établie dans le cadre du fiasco judiciaire d'Outreau. L'expert indiquait à propos de ses honoraires d'expertise : « Quand on paye des expertises au tarif d'une femme de ménage, on a des expertises de femme de ménage ».

Il faut dire que les honoraires des expertises psychologiques figurent parmi les « low cost » des différentes spécialités judiciaires... !

Les banques, mutuelles et assurances ont l'obligation de payer pour des expertises sans valeur ajoutée. C'est évidemment une charge dont elles se passeraient bien et il est compréhensible qu'elles essaient de réduire ce coût au maximum et ne se préoccupent pas vraiment de savoir si cette réduction s'effectue aux dépens de la qualité et de l'indépendance ou de l'autorité !

C'est évidemment moins coûteux de ne pas changer d'expert, surtout s'il est possible de changer simplement d'intervenant au sein de la même structure...

La fiction de l'autorégulation bancaire ne trompe plus personne. Les institutions financières ont réussi à faire croire qu'elles étaient les mieux placées pour exercer le contrôle sur leurs activités. Il est temps d'admettre que cette méthode a échoué et a facilité l'organisation de la fraude fiscale. » Ce n'est pas nous qui le disons, mais Pierre Lascoumes, directeur de recherche CNRS-centre d'étude européenne de Sciences Po, dans l'édition du Monde en date du 24 février 2015.

6. *Comm. UE, Dir. n° 2014/17/EU 4 févr. 2014. V. aussi sur la transposition par ordonnance : L. n° 2014-1662, 30 déc. 2014 ; JO 31 déc. 2014 ; JCP N 2015, n° 3, act. 142.*

2. Les bonnes pratiques expertales

A. - La professionnalisation

7 - Faisant pourtant partie intégrante d'un monde au sein duquel l'ensemble des professions sont réglementées (notaires, architectes, géomètres, agents immobiliers, gestionnaires d'immeuble et diagnostiqueurs), l'expert immobilier, ne dispose pas pour autant d'une lisibilité professionnelle. Et pour cause : plusieurs de ces professions s'essayaient également à l'évaluation sans pour autant porter le titre d'« expert en évaluation immobilière » !

L'expert immobilier doit avoir des connaissances générales dignes d'un économiste, d'un juriste, d'un technicien, d'un fiscaliste et bientôt celles d'environnementaliste, compte tenu de l'impact des réglementations environnementales sur la valeur des biens.

C'est donc une profession requérant des compétences transversales qu'il convient d'exercer très régulièrement pour ne pas dire principalement afin de bénéficier d'une pratique et d'une expérience significative.

L'expert immobilier respecte un ensemble de normes reprises au sein de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Cette dernière, rédigée à l'initiative de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, fait office de référence indiscutable.

À défaut de disposer d'un semblant de statut, les professionnels se sont rassemblés sous diverses organisations syndicales professionnelles chargées d'effectuer un filtrage minimum des candidats et se sont tournés vers la voie des certifications internationales afin d'harmoniser notamment leur méthodologie de travail⁷.

Le domaine de l'évaluation immobilière compte deux certifications spécifiques : le certificat REV (*Recognised European Valuer*) délivré au nom de l'*European Group of Valuer's Association* (TEGOVA) et la certification *Registered Valuer* délivrée par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

En d'autres termes, l'expertise immobilière n'est, pour l'instant, pas une activité professionnelle reconnue en tant que telle.

B. - Entre espoir et réalité

8 - Bien sûr, ce n'est pas dans l'air du temps, déjà en 2009 à l'occasion d'une question écrite à l'Assemblée nationale⁸, au sujet de l'exercice de la profession d'expert immobilier, Monsieur Georges Tron, député UMP de l'Essonne déplorait que :

– la profession d'expert n'est soumise à aucune réglementation ;

– n'importe qui peut se déclarer expert immobilier.

C'est évidemment toujours d'actualité, il n'y a qu'à voir la publicité télévisée sur BFM TV du 6 octobre 2014 concernant un réseau d'agents immobiliers national « 100 % des agents immobiliers de notre réseau sont des experts immobiliers agréés... ». Cette allusion prête pour le moins à confusion !

Ce député le déplorait d'autant plus que cette réglementation était, selon lui, existante en Grande-Bretagne...

La réponse du secrétaire d'État au commerce⁹ précise que :

– la réglementation de la profession d'expert immobilier n'existe que pour l'expertise judiciaire ;

7. V. aussi sur cette question, Y. Vidrequin, J.-J. Martel, M. Vidailhet, *Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans : témoignages de 3 générations d'experts : Actes prat. ing. immobilière 2015, n° 1, Dossier 2.*

8. *Question écrite n° 59573 : JOAN CR, 29 sept. 2009.*

9. *JOAN 22 déc. 2009 ; AJDI 2010, p. 98.*

– pour les autres domaines, il existe des usages transcrits dans des normes volontaires, telles que la charte de l'expertise en évaluation immobilière ;

– conscient de cette problématique, le gouvernement a confié à Madame Brigitte Longuet une mission « d'expertise » sur les professions libérales.

Le rapport *Longuet* du 21 janvier 2010¹⁰ précise¹¹ :

« L'heure n'est plus à la réglementation des activités professionnelles... il faut les en dissuader et les orienter vers des processus plus valorisants d'autorégulation !

Cette autorégulation doit toutefois, pour garantir l'inscription de ces professions dans le secteur libéral, s'inscrire dans un fonds de valeurs communes (règles éthiques de base codifiées) et implique également une réelle formation organisée et contrôlée.

Cette autorégulation pourra se traduire par des Chartes de qualité (« promouvoir la haute qualité de services et établir un lien de confiance entre le consommateur et le professionnel » cf. Directive Services).

Nous y voilà... vive l'autorégulation !

Dans le même temps, un analyste financier d'une société de bourse, Monsieur Benoit Faure-Jarrosion, écrivait pourtant en janvier 2010 un article intitulé « Sauvons les experts immobiliers »... et il nous mettait en garde contre l'invasion des DCF (*Discounted Cash Flow*).

9 - Depuis, les perspectives se sont encore détériorées, notamment avec le projet de réforme des professions libérales inspiré par notre ex-ministre « révolutionnaire ».

Pourtant, début mai 2014, la Commission européenne a mis en ligne la carte européenne des professions réglementées.

Plusieurs informations sont ainsi disponibles, dont :

- le nombre de professions réglementées par pays ;
- leur répartition par secteur économique.

La France comptabilise ainsi, suivant les données communiquées, 255 professions réglementées et arrive en 11^{ème} position par rapport à l'ensemble des États européens. La Pologne arrive première du classement avec un total de 640 professions réglementées. À noter que le Royaume-Uni se situe en 6^{ème} position avec un nombre de 294 professions et l'Allemagne arrive juste derrière la France avec 245 professions réglementées.

Les 255 professions réglementées françaises se répartissent comme suit :

- services de santé et sociaux : 43,1 % ;
- construction : 11,1 % ;
- services aux entreprises : 9,8 % ;
- services publics et éducation : 7,8 % ;
- vente de gros et de détail : 6,5 % ;
- transports : 5,9 % ;
- service financiers : 2 % ;
- secteur manufacturier : 2 % ;
- immobilier : 0,7 % ;
- autres (tourisme, agriculture, exploitation minière, etc.) : 11,1 %.

Deux commentaires à ces données :

– les professions immobilières sont les plus mal loties malgré l'importance des enjeux « immobiliers » pour la protection du consommateur ;

– ne devrait-on pas faire un parallèle avec la santé ? Nous avons le meilleur système de santé au monde... n'y a-t-il pas un lien à effectuer avec le nombre des professionnels réglementés ?

Les réglementations des professions réglementées sont considérées par la Commission européenne comme un frein au déve-

loppement du marché des services et à la relance économique de la zone euro.

Tordons le cou à l'argumentation de nos détracteurs, la professionnalisation n'est pas synonyme de monopole d'activités, n'oblige pas à l'instauration d'un tarif et n'est pas contraire à l'installation d'experts étrangers sur le territoire national. La justice l'a d'ailleurs bien compris en s'adaptant à cette nécessité d'ouverture à la suite d'un arrêt rendu le 17 mars 2011 par la Cour de justice de l'Union européenne¹² (affaire *Peñarroja*).

D'ailleurs, l'un des deux statuts d'experts existants, en l'occurrence celui d'expert foncier démontre sa compatibilité avec l'esprit de développement du marché des services, sans contraintes excessives au niveau de la libre concurrence.

La structure originale du CNEFAF (Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière) démontre que ses titres représentent un véritable label de qualité, de compétences et d'indépendance, sans entrave aux règles de libre concurrence puisque ne disposant pas de monopole d'activités.

C. - L'éthique et la déontologie expertale

10 - La déontologie, ou l'ensemble des règles et des devoirs qui régissent une profession, selon le dictionnaire Larousse.

1° Les règles de déontologie de l'expert judiciaire

11 - À l'initiative des experts de justice, une première édition des règles déontologiques a ainsi vu le jour en 1978 et plusieurs mises à jour ont eu lieu, dont la dernière date du 9 mai 2012.

Cette dernière actualisation rappelle, dans son introduction, que ce Code de déontologie n'est pas « édicté ou avalisé par les autorités de justice » mais qu'il s'agit « d'un ensemble de règles librement adoptées par les experts eux-mêmes ».

Tout manquement aux règles de déontologie sera sanctionné par les compagnies membres du Conseil national suivant leurs dispositions statutaires.

Le Code de procédure civile semble également « veiller » sur les bonnes pratiques et l'article 237 du Code de procédure civile précise que : « le technicien commis doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité ».

Il semble également intéressant de citer :

- les travaux de la conférence de consensus organisée au sein de la Cour de cassation, datés du 15 novembre 2007 ;
- le rapport de la commission de réflexion sur l'expertise codirigée par Madame Chantal Bussière et Monsieur Stéphane Autin, daté du 29 mars 2011.

Enfin, l'expert de justice prête serment lors de son intronisation devant sa cour d'appel de rattachement « *Je jure d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et conscience* ».

Il est le seul expert immobilier à effectuer cette formalité... sans doute ne faut-il pas s'étonner de mesurer l'autorité qu'il détient à l'occasion de ces missions judiciaires et de la comparer à celle qui est la sienne, c'est-à-dire relative, quand il intervient dans le cadre des expertises réglementées... où il n'est qu'accepté tacitement.

2° La déontologie de l'expert foncier, agricole et forestier

12 - L'article L. 171-1 du Code rural et de la pêche maritime définit la profession d'expert foncier et précise les professions incompatibles à l'obtention de ce statut. Dans le même article,

10. Rapport intitulé « 33 propositions pour une nouvelle dynamique de l'activité libérale » ; V. JCP N 2010, n° 4, act. 183 ; Dr. fisc. 2010, n° 4, act. 27.

11. p. 59 du rapport.

12. CJCE, 17 mars, 2011, 17 mars 2011, C-372/09 ; C-373/09 ; JurisData n° 2011-004515.

les experts fonciers s'engagent « à respecter l'indépendance nécessaire à l'exercice de leur profession ».

L'expert foncier est ainsi soumis au contrôle déontologique et disciplinaire du Conseil national de l'expertise foncière, agricole et forestière, comme l'indique l'article L. 171-2 du Code rural et de la pêche maritime.

L'article R. 172-2 précise que l'expert doit « agir avec conscience professionnelle et selon les règles de l'art » et « respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle ».

L'article R. 172-3 indique qu'il est tenu « de sauvegarder son indépendance en toutes circonstances ».

L'expert foncier doit également respecter certaines règles de bonne conduite à l'égard de ses confrères, il doit ainsi garder une attitude courtoise envers ses confrères (C. rur. pêche marit., art. R. 172-6) et s'abstenir de toute pratique déloyale envers eux.

3° La déontologie des adhérents à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

13 - L'IFEI a été fondé par dix-neuf professionnels en 1979¹³. Depuis, cette organisation est la plus représentative du métier d'expert en évaluation immobilière.

Unaniment, la quatrième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière en date de novembre 2012 fait référence et les principales organisations syndicales des professions pratiquant l'expertise ou l'évaluation immobilière adhèrent à cette charte.

Ainsi, comme il est précisé dans le Titre I, Chapitre 4.1, l'expert est tenu vis-à-vis de lui-même, lorsqu'il accepte une mission, de l'accomplir en toute indépendance et impartialité, dans l'honneur, la dignité et la correction. Il doit également conclure en toute conscience et bonne foi, respecter le secret professionnel et enfin respecter les délais impartis. Plusieurs chapitres sont ainsi consacrés à la déontologie et à l'éthique de l'expert envers lui-même, ses clients et ses confrères.

Il est également intéressant de citer les travaux sur l'expertise immobilière du rapport *Barthes de Ruyther*, mandaté par la COB (Commission des opérations de Bourse) de février 2000, qui font spécialement référence à la Charte.

D. - L'union fait la force...

14 - Des notions capitales telles que l'indépendance, l'impartialité et l'honneur sont logiquement communes. Ces textes légalement reconnus ou relevant d'une application volontaire semblent tous compatibles avec l'article 6 de la Convention européenne des Droits de l'Homme qui présente les standards d'une justice équitable fondée sur les notions d'indépendance et d'impartialité des juges et par extension des experts.

Toutefois, ces trois approches déontologiques ne seraient-elles pas plus efficaces si elles étaient envisagées comme une déontologie commune et s'appliquaient à l'ensemble des experts en évaluation immobilière ?

E. - La responsabilité professionnelle

15 - 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 du résultat économique recherché qui n'est pas garanti.

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 (et non de résultat), 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. L'analyse de la jurisprudence démontre d'ailleurs qu'il est à ce jour exceptionnel que la responsabilité d'un expert soit retenue sur la question précise qui lui est posée, c'est-à-dire la valeur.

Pourtant, il a déjà été jugé qu'un expert ayant commis une erreur dans l'évaluation d'un immeuble, et ainsi n'ayant pas permis à l'organisme de crédit de recouvrer sa créance soit considéré comme responsable¹⁴.

L'expert ne se sent pas vraiment concerné pour l'instant par la responsabilité au titre de la détermination de la valeur qui ne serait finalement que la conséquence d'une obligation de résultat ou de la force du statut du professionnel mis en cause.

Il est cependant attendu sur des notions particulières que sont l'indépendance, la transparence, la loyauté, la probité et l'honneur.

Les notions d'indépendance et de transparence sont actuellement au centre des discussions entre experts, en ce qui concerne le risque de conflit d'intérêts au sein des groupes financiers ou bancaires lorsque ceux-ci font établir leurs expertises par des intervenants filialisés ou subordonnés ou lorsque les cabinets d'expertise constituent l'une des branches d'activité d'un groupe multiservice dont la rentabilité est notoirement assurée par la branche transaction.

F. - La promotion d'une norme audacieuse

16 - La pratique de l'expertise immobilière est ainsi « simplement encadrée » par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière qui, malgré ses mises à jour successives, semble tout de même ménager ses signataires... et c'est bien normal puisqu'elle est considérée comme une norme d'adhésion « volontaire »¹⁵...

De notre point de vue, certaines formulations sont ambiguës et limitent, la notion d'indépendance et de transparence...

Par exemple :

« 2.3.4 Rotation des experts ou des sociétés d'expertise
En outre, il existe une tendance, encouragée par les autorités de tutelle, à établir une rotation des experts ou des sociétés d'expertise afin qu'ils n'évaluent pas de manière consécutive les mêmes biens au-delà d'une certaine période. Le délai pour établir une rotation est plus long en cas de présence de plusieurs experts, une rotation des actifs évalués pouvant être établie entre eux, ou plus court, en présence d'un expert unique. »

En off, la rotation des experts au sein d'une même société est permise pour conserver les mandats au sein des grandes structures... Imagine-t-on les experts judiciaires se passant les dossiers au sein d'un même cabinet en faisant croire qu'ils seront aussi indépendants que s'ils étaient étrangers ?

« 2.3.5 Exemples de cas dans lesquels l'expert en évaluation immobilière doit s'interroger sur la nécessité de mettre en œuvre la procédure d'information du client, ou de refuser de proposer ses services :

13. V. sur cette question, Y. Vidrequin, J.-J. Martel, M. Vidailhet, *Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans : témoignages de 3 générations d'experts* : Actes prat. ing. immobilière 2015, n° 1, Dossier 2.

14. Cass. 2^e civ, 19 juin 2003, n° 01-03.639 : *JurisData* n° 2003-019623 ; *Resp. civ. et assur.* 2003, comm. 242.

15. JOAN 22 déc. 2009.

– expertise réalisée par une étude notariale dans l'exercice de son ministère (règlement national des notaires) (...) »

Ainsi donc les notaires ne devraient pas expertiser les biens de leurs clients s'ils font l'acte... le notaire chargé d'une succession ne devrait pas évaluer les biens qui en dépendent. Pourtant, si l'expertise se déroule devant la justice, l'expertise réalisée ne pourra être retenue, faute d'indépendance suffisante !

« 2.3.7 Situations dans lesquelles l'expert en évaluation immobilière ne pourra pas proposer ses services :

– si une société du groupe auquel appartient l'expert en évaluation immobilière a perçu des honoraires d'intermédiation à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'un immeuble, l'expert en évaluation immobilière ne pourra pas effectuer une évaluation à des fins comptables ou d'information financière, ni proposer ses services dans un délai de 12 mois après ladite transaction. »

Là encore, c'est la limite de la norme volontaire, bien sûr nous souhaitons tous conserver nos dossiers... mais sérieusement à la lecture de la revue de presse et notamment du cas particulier du centre commercial des 4 B à Calais, il n'est pas raisonnable d'envisager évaluer en toute indépendance, un immeuble, 12 mois après l'avoir transacté par l'intermédiaire du service de l'étage du dessous...

L'IFEI a réussi à instaurer une charte qui s'est améliorée au fil des éditions et s'est imposée à tout expert digne de ce nom. Notre charte doit encore être plus audacieuse dans sa prochaine version pour s'imposer définitivement dans le paysage immobilier français.

Conclusion

17 - Manquerions-nous cruellement de bon sens ? D'un bon sens paysan ? Après tout, « Labourage et Pâturage n'étaient-elles pas historiquement les deux mamelles de la France » ? Faudrait-il rattacher les autorités de contrôle au ministère de l'Agriculture ?

Bien sûr, certains répondront que la finance s'est également emparée de l'agriculture en observant les pratiques spéculatives des cours du blé ou en constatant les dérives liées à la production intensive.

Mais alors que faire ?

La valeur vénale se définit juridiquement et se concrétise économiquement, elle implique la visite et l'analyse technique du bien à évaluer ainsi que la réalisation des diligences nécessaires à la production écrite et rémunérée du résultat recherché.

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...

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...

Comment concevoir qu'un expert ne soit pas plus responsable des conclusions qu'il émet ?

Le résultat économique est une articulation d'éléments objectifs (que l'expert peut apprécier) et d'éléments subjectifs ou stratégiques (que l'expert n'est souvent pas en mesure d'apprécier) mais aussi une articulation d'éléments passés (que l'expert peut apprécier) et d'éléments futurs (que l'expert n'est pas en mesure d'apprécier).

Comment ne pourrait-il donc y avoir qu'une simple responsabilité de moyen ?

18 - Jusqu'à aujourd'hui, nos prédécesseurs ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise en évaluation immobilière plutôt que la professionnalisation. 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 immobilières. Dans le cas contraire, nous n'aurions pas de raison d'être.

D'ailleurs, le cas exposé par notre confrère Letouze concernant un arrêt de la Cour de cassation du 17 décembre 2009¹⁶ est riche d'enseignements. Il concernait une question d'évaluation de tableaux de maîtres donnés en garantie d'un prêt bancaire. La banque avait fini par obtenir la reconnaissance d'une faute professionnelle de l'expert qui les avait 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...

Tout récemment, notre cabinet a reçu de la Direction des risques « Expertises » d'une banque américaine, une demande de modification de l'intitulé de notre Responsabilité civile professionnelle, cette dernière doit couvrir « la réalisation d'estimations et expertises immobilières » et plus spécifiquement le risque « Erreur d'estimation ». Il y a fort à parier que les déboires de l'immobilier déclenchent chez les créanciers une mise en cause régulière de ceux qui réalisent les estimations des biens donnés en garantie.

C'est certainement regrettable mais l'accentuation de la responsabilité aura enfin comme conséquence la question de la professionnalisation de l'expert, sujet clivant, y compris jusque dans nos propres rangs...

C'est ce qu'a naturellement souhaité Sébastien Huyghe, député du Nord et membre de la commission des lois à l'Assemblée nationale lorsqu'il est intervenu dans le colloque sur les bonnes pratiques de l'immobilier qui s'est tenu à l'université de Lille en avril 2014.

Enfin, il semble utile de renvoyer les chantages de l'autorégulation aux travaux du dernier prix Nobel d'économie, Jean Tirole, sur « la puissance du marché et de la régulation ». Le marché nécessite l'instauration d'une régulation institutionnelle et pas la mise en place d'une autorégulation émanant de ceux qui créent le marché. Dans le cas contraire, nous irons dans le mur... une fois de plus. ■

Mots-Clés : Expertise - Pratique expertale - Principes - Indépendance et transparence

16. Cass. 2^e civ., 17 déc. 2009, n° 08-21.394 : JurisData n° 2009-050840 ; AJDI 2010, p. 399.