

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



Le changement d'année est propice aux bilans. D'autant plus que le mandat de l'équipe actuelle de l'Ifei arrivera à son terme en mars et qu'un nouveau conseil supérieur sera élu.

Que peut-on retenir des trois années passées ensemble ? Le premier fait majeur est l'accroissement du nombre de nos membres, qui a progressé de près de 30 %, atteignant 258 adhérents aujourd'hui. Une croissance quantitative mais aussi qualitative, avec une diversification des origines et l'arrivée de nouveaux membres qui, par leur notoriété, sont venus renforcer le rayonnement de notre Institut. Cette croissance s'est également accompagnée par la création d'une nouvelle section dans l'Est de la France

Autre résultat dont nous pouvons nous réjouir, votre assiduité renouvelée aux lundis de l'Ifei. Vous êtes, chaque mois, entre 50 et 60 à participer à ces réunions d'échange sur des sujets chaque fois différents et chaque fois pointus, essentiels pour notre profession. Enfin, un dernier chantier a été entamé, celui des Assises. Ce rendez-vous annuel a pour vocation de tenir une place récurrente et importante dans le paysage de l'expertise immobilière. Si la formule mérite d'être perfectionnée, ce sera prioritairement à la nouvelle équipe qui prendra les rênes en mars, de déterminer les modalités de son développement.

Je vous souhaite à toutes et à tous une très heureuse nouvelle année, qu'elle vous apporte santé, projets et satisfaction dans votre vie personnelle et professionnelle.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

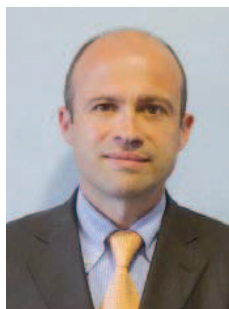
Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ?

Jean-Jacques Martel*
Membre de l'IFEI

La problématique est la suivante : *les experts judiciaires en estimations immobilières agréés par une cour d'appel peuvent-ils procéder à l'expertise immobilière d'un bien immobilier dépendant d'une procédure collective initiée par un tribunal de commerce ?*

La question pourrait sembler inutile de par leur statut légal d'expert de justice et de l'organisation judiciaire en France, pourtant certains professionnels de la procédure collective

* également expert en estimations immobilières près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Douai ; professeur à l'ICH et l'ICEU de l'université de Lille 2



interprètent restrictivement la loi de sauvegarde des entreprises et les modifications qui s'en sont suivies.

Initialement l'article 17 de la loi 2005-845 du 26 juillet 2005 *relative à la sauvegarde des entreprises* était

rédigé comme suit dans les articles L. 621-4 et L. 621-5 : « **dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine,** le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1. (...) **aux fins de réaliser l'inventaire et la prise en compte prévus à l'article L. 622-6, le tribunal désigne un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.** »

Plusieurs modifications de la loi initiale sont intervenues depuis.

Concernant la sauvegarde

L'article L622-6 modifié par Ordonnance n°2008-1345 du 18 décembre 2008 - art. 20.

Dès l'ouverture de la procédure, il est dressé un inventaire du patrimoine du débiteur ainsi que des garanties qui le grèvent. Cet inventaire, remis à l'administrateur et au mandataire judiciaire, est complété par le débiteur par la mention des biens qu'il détient susceptibles d'être revendiqués par un tiers.

Le débiteur remet à l'administrateur et au mandataire judiciaire la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours. Il les informe des instances en cours auxquelles il est partie. (...)

Lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'in-

.../... Suite p. 2

ventaire ne peut porter atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis.

L'absence d'inventaire ne fait pas obstacle à l'exercice des actions en revendication ou en restitution. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

Modification des articles par l'ordonnance du 30 janvier 2009.

L'Article L621-4 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Dans le jugement d'ouverture, le tribunal désigne le juge-commissaire dont les fonctions sont définies à l'article L. 621-9. Il peut, en cas de nécessité, en désigner plusieurs. (...)

Dans le même jugement, **sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine**, le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1. Il peut, à la demande du ministère public, désigner plusieurs mandataires judiciaires ou plusieurs administrateurs judiciaires. (...)

Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L.622-6. Dans le cas contraire, l'article L. 622-6-1 est applicable. (cf ci-dessous)

L'Article L622-6-1 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables.

Concernant le redressement judiciaire

L'Article L631-9 modifié par la Loi

n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 138 (V)

L'article L. 621-4, à l'exception de la première phrase du cinquième alinéa et du sixième alinéa, ainsi que les articles L. 621-5 à L. 621-11 sont applicables à la procédure de redressement judiciaire. Le tribunal peut se saisir d'office aux fins mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 621-4.

Aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L. 622-6 et la prise des actifs du débiteur, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

Synthèse de la réforme

Dans la loi initiale de sauvegarde pour réaliser l'inventaire et la prise des actifs prévus à l'article L. 622-6 du Code de commerce, il appartenait au tribunal de désigner un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté. La prise est désormais abandonnée, ce qui se justifie puisque la procédure de sauvegarde n'a pas pour objectif de réaliser des actifs... Toutefois, en cas de conversion de la procédure de sauvegarde en redressement ou en liquidation judiciaire, la prise sera alors effectuée. Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire.

Mais surtout, l'inventaire est désormais effectué par le débiteur lui-même, avec une certification par un commissaire aux comptes ou une attestation par un expert-comptable. Dans cette hypothèse, on assiste à une mise à l'écart de l'article L. 622-6, alinéa 4 suivant lequel « lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'inventaire ne peut porter

atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis ». Le législateur a prévu la possible inertie du débiteur. Si le débiteur n'engage pas les opérations d'inventaire dans un délai de huit jours à compter du jugement, d'ouverture ou ne les achève pas dans un délai fixé par ce jugement, le juge-commissaire désigne pour y procéder ou les achever un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

De ce foisonnement législatif, sans qu'il soit remis en cause la possibilité de nommer un expert, tant pour la sauvegarde que pour le redressement judiciaire (L.621-4), plusieurs administrateurs se sont interrogés sur l'interprétation des termes, *prise* ou *inventaire* et sur ce que voulait dire *en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables*.

En cas de nécessité de faire réaliser une expertise de la valeur vénale d'un immeuble figurant à l'inventaire ou révélé postérieurement :

- peuvent-ils, en considération de la spécificité des immeubles d'activités, proposer la désignation d'experts inscrits sur la liste de la Cour d'appel du ressort du tribunal dans la spécialité de l'estimation immobilière ?
- doivent-ils proposer la désignation d'un notaire dans le cadre de l'article L 622-6-1 considérant que c'est une de leurs attributions, confondant ainsi inventaire et expertise immobilière ?

Préalablement on peut expliciter les points suivants.

L'inventaire

Pour mémoire « *sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables.* »

Comme il est dit ci-dessus l'inventaire peut être établi par le débiteur lui-même, certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert comptable.

À la lecture de ce qui est dit l'inventaire est bien un recensement à l'initiative du débiteur ou en cas de carence par un officier public. Il est donc facilement compréhensible que cet acte d'inventaire ne puisse être confondu avec un acte d'expertise immobilière... d'autant qu'il peut être attesté par un expert comptable ou certifié par un commissaire aux comptes !

Lors de l'inventaire l'intervention d'un notaire est d'ailleurs nécessaire puisqu'il entre dans ses attributions de requérir les formalités auprès des centres hypothécaires pour connaître les immeubles dont le débiteur est propriétaire.

L'esprit de la rédaction de la loi correspond au recensement des différents actifs de l'entreprise qui, concomitamment ou postérieurement, donneront lieu à une prise pour les actifs meubles et à une expertise de la valeur vénale pour les immeubles. D'autant qu'il existe un risque pour les immeubles d'être *oubliés* dans l'inventaire faute d'être connus.

La prise

Rappelons la définition de la prise selon l'édition Le Robert : *estimation du prix d'un objet compris dans un inventaire ou vendu aux enchères.*

La prise (objets meubles) et la vente aux enchères relevant habituellement de la compétence des commissaires-priseurs, des courtiers, des huissiers et même des notaires, se distinguent des immeubles, qui ne sont pas caractérisés par une *prise* mais par un acte d'expertise ou plus simplement d'une évaluation.

La prise caractérise donc les objets mobiliers et peut être effectuée par les commissaires-priseurs, les huissiers, notaires ou courtiers en marchandises assermentés.

En Alsace, le code local des professions de 1900 prévoit une réglementation spécifique pour les professions juridiques et il ne connaît pas la profession de commissaire-priseur.

Dans la définition de la prise on remarque bien la chronologie dans la procédure, d'abord l'inventaire puis la prise... de la même façon pour les immeubles, d'abord l'inventaire puis l'expertise.

Quelles sont les attributions respectives des quatre professionnels listés ?

Commissaires-priseurs

Les commissaires-priseurs sont des officiers publics et ministériels chargés d'estimer et de vendre aux enchères publiques des objets, meubles, appareils ménagers...

Aux côtés des commissaires-priseurs qui prennent en charge les ventes judiciaires (liquidation d'une société, saisie, faillite,...) exercent les commissaires-priseurs qui ont la charge des ventes volontaires d'objets ou de meubles appartenant à des particuliers.

Les premiers sont nommés par le Garde des Sceaux. Ce sont des officiers ministériels qui prêtent serment devant le tribunal de grande instance. Les seconds travaillent au sein de sociétés commerciales agréées par le Conseil des ventes. Ils interviennent à la demande des particuliers. Le commissaire-priseur estime la valeur de ces objets pour fixer leur prix de départ lors de la vente. Pour cette étape, il fait éventuellement appel à un expert d'art. C'est pourquoi une excellente connaissance en arts est également indispensable. Il répartit ensuite la prise en lots. Les enchères représentent l'aboutissement du travail du commissaire-priseur et révèlent tout son talent. À la fois expert, psychologue et acteur, il doit savoir convaincre et séduire les acheteurs potentiels. Les commissaires-priseurs peuvent aussi agir à la demande d'une compagnie d'assurances ou d'un assuré pour estimer les biens garantis d'une personne.

Quant aux commissaires-priseurs judiciaires, ils ont également le statut d'arbitres experts. Ils peuvent donc être consultés par les tribunaux, les huissiers et les avocats.

Huissiers

L'huissier de justice est un officier public et ministériel qui exerce une profession libérale réglementée.

Il bénéficie d'un monopole pour la délivrance des actes de procédure judiciaire, de l'assignation en justice à l'exécution des décisions rendues.

Il exerce également de manière concurrentielle dans des domaines aussi variés que le recouvrement amiable de créances, la rédaction de baux et autres actes sous seing privé, les consultations juridiques, l'administration d'immeubles et syndicat de copropriété, les ventes aux enchères publiques.

Notaires (extrait de la chambre des notaires de Paris)

Il est nommé par le Garde des Sceaux, ministre de la justice. La puissance publique lui délègue le pouvoir de conférer l'authenticité aux actes qu'il établit, par sa signature et l'apposition du sceau de l'État.

Le notaire est soumis à une déontologie dont le respect est contrôlé par la chambre à laquelle il appartient et par le procureur de la République.

La plupart de ses actes sont rémunérés selon un tarif fixé par décret et applicable de la même manière sur tout le territoire français et pour toutes les personnes.

Le notaire exerce à titre libéral. Il a personnellement en charge la gestion de son étude. Il est responsable de son activité envers ses clients.

Officier public et professionnel libéral, le notaire doit en toute circonstance conjuguer l'intérêt de son client, le respect des droits d'autrui et celui de la loi.

Le notaire est par tradition spécialisé en droit de la famille et en droit immobilier. Mais son champ d'intervention est plus vaste. Les notaires sont présents dans d'autres secteurs d'activité tels le droit des sociétés, le droit de l'urbanisme, le droit des collectivités locales, les contrats commerciaux, la fiscalité des entreprises ou encore le conseil patrimonial.

Le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples.

Courtiers en marchandises assermentés

Le courtier de marchandises assermenté est à la fois un commerçant et un officier public, auxiliaire de justice.

En tant que commerçant, il met en relation des vendeurs avec des acheteurs de marchandises, négocie les conditions de l'affaire et la conclut entre eux, puis veille à sa bonne exécution : il s'agit de courtage.

D'où la parfaite connaissance du courtier pour la spécialité dans laquelle il professe. En tant qu'offi-

cier public, le courtier assermenté est habilité par les textes légaux (Décret du 19 août 1994) à remplir certaines missions d'intérêt public en raison de sa compétence et de son honorabilité et notamment,

- effectuer les ventes aux enchères publiques, volontaires et judiciaires de marchandises en gros, conformément aux textes régissant ces opérations,
- constater officiellement le cours des marchandises,
- procéder à l'estimation des marchandises dans les magasins généraux,
- intervenir dans le cadre d'expertises amiables ou judiciaires.

Synthèse de la problématique

Une confusion s'est donc installée entre inventaire et prisée au dépend de l'acte d'expertise d'un bien immobilier, et elle s'est trouvée accentuée par la possible interprétation de la phrase « *en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables* ».

Il n'est pas dans mon propos d'analyser en profondeur les attributions respectives applicables à chacune des professions ci-dessus mais pour autant elles soulèvent deux interrogations.

1 L'expertise ou l'évaluation de la valeur vénale d'un immeuble relève-t-elle de l'inventaire ou de la prisée ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

2 L'expertise immobilière d'un immeuble dans le cadre d'une procédure collective initiée par une juridiction de l'ordre judiciaire relève-t-elle explicitement des attributions respectives d'une des professions citées telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

Dès lors l'acte d'expertise d'un bien immobilier n'entre-t'il pas dans le champ du troisième alinéa de l'article L621-4 dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine ?

Sans doute, cependant il semble nécessaire de définir les professions mises en concurrence et d'apporter plusieurs arguments techniques.

Notaires et/ou experts judiciaires ?

Pourquoi opposer l'expert de justice agréé par une cour d'appel, dont la spécialité est l'expertise des biens immobiliers et dont la compétence est largement reconnue par les juridictions et les pouvoirs publics, aux notaires, officiers publics, professionnels eux aussi très reconnus du droit immobilier mais dont la compétence expertale ne s'est exercée jusqu'à aujourd'hui que très accessoirement et la plupart du temps dans le prolongement de son activité d'entremise immobilière elle-même accessoire.

C'est une opposition professionnelle inopportune d'autant que ces deux professions travaillent souvent en collaboration très étroite et n'ont jusqu'alors jamais eu de différent ni de rivalité professionnelle.

Il n'est pas faire injure à cette profession exemplaire que de la qualifier de généraliste du droit immobilier au regard de la largesse des missions qu'elle se reconnaît d'autant que les missions judiciaires qui lui sont habituellement confiées correspondent à des liquidations de succession ou de communauté matrimoniales après divorce.

Quant à l'expertise immobilière, sur les 9.000 notaires de France, 200 sont répertoriés comme spécialistes ayant reçu une formation spécifique à l'expertise par le label **Notexpert** mis en place par le Conseil Supérieur du Notariat. Les experts judiciaires en estimations immobilières sont 600 professionnels spécialisés exclusivement dans cette matière technique et juridique.

Il n'est pas dans mon propos de nier la très grande connaissance du notariat du marché immobilier de l'habitat principal ou résidentiel, ses statistiques et ses analyses sont particulièrement fiables et reconnues, y compris par les pouvoirs publics. Mais l'acte d'expertise, d'un bâtiment industriel ou commercial, d'une usine, d'un atelier de confection, d'un garage automobile, d'une friche industrielle, d'un immeuble de rapport ou d'une dune du littoral ne repose pas sur la simple

connaissance statistique du marché immobilier local. Bien des exemples démontrent la confusion entre la valeur des locaux dits « d'activités » et la simple connaissance du marché de l'habitat.

D'ailleurs, les commissaires priseurs, *généralistes des objets d'arts* sont toujours en étroite relation avec des experts d'art beaucoup plus spécialisés.

Quant aux attributions judiciaires reprises par la Chambre des notaires de Paris : *le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples.*

Elles ne peuvent être confondues avec l'acte d'expertise d'un bien immobilier, ni être assimilées à une attribution visée par l'article 622-6, d'autant qu'un expert désigné judiciairement ne peut en aucun cas engager une conciliation (art 240 du C Pr civ).

À ce propos on pourrait s'interroger sur le possible conflit d'intérêt entre le notaire rédacteur d'un acte de vente ou d'un cahier des charges d'adjudication publique qui réaliserait une expertise judiciaire pour le même dossier... sauf à courir le risque d'être sanctionné par une juridiction d'appel.

D'où la complémentarité qui a toujours existé entre les experts judiciaires et les notaires à l'occasion des procédures collectives. Lors des procédures judiciaires, le tribunal de grande instance désigne un notaire pour procéder à la liquidation de communauté ou de succession et un expert judiciaire chargé d'évaluer les biens immobiliers de la communauté ou de la succession.

Plusieurs arguments techniques peuvent être également avancés.

Au plan procédural

Sur un plan procédural, comment un professionnel du droit de la procédure collective pourrait-il interpréter la problématique posée comme une exclusion de recourir aux servi-

ces d'un expert de justice agréé par une cour d'appel alors même que les contentieux dépendant de ces mêmes procédures relèvent directement de la cour d'appel...

La caractéristique de *juridiction d'exception* permet-elle aux mandataires de considérer les procédures expertales propres à cette juridiction et en dehors des pratiques habituelles des cours d'appel ? Ne doivent-ils pas tenir compte des recommandations de la récente conférence de consensus de la Cour de Cassation ?

Du point de vue des délais

Les immeubles ne sont évidemment pas souvent identifiés et/ou connus au moment de l'ouverture du jugement ou de la procédure de sauvegarde et c'est bien pourquoi il ne semble pas possible ni souhaitable, d'en régler le sort expertal dès l'ouverture du jugement.

Par ailleurs la spécificité des biens industriels requiert souvent la connaissance d'un spécialiste de l'immobilier d'activités dont le choix de la personne ne pourra s'opérer qu'après avoir identifié l'immeuble et ses éventuelles spécificités, parfois bien après la clôture de l'inventaire notamment pour les personnes physiques.

Là encore il y a donc bien lieu de distinguer inventaire et expertise.

Meubles ou immeubles, sauvegarde ou redressement judiciaire

Pour les meubles il y a lieu de distinguer la sauvegarde, où l'inventaire est une déclaration du sauvegardé et où la prise est inutile puisque la vente n'est pas envisagée, du redressement judiciaire, où la prise est nécessaire et doit être systématique puisque toute entreprise a des objets meubles dont il faut organiser très rapidement la prise pour ne pas risquer l'enlèvement au détriment de l'intérêt des créanciers.

D'où la nécessité de voir désigner les professionnels habilités pour la vente par adjudication publique dès l'ouverture du jugement.

Quant aux immeubles, ils ne semblent pas concernés par cette prise (réservée aux éléments mobiliers) et il faut reconnaître qu'il est souvent difficile à l'ouverture de la procédure de connaître le patrimoine de

la personne placée en redressement judiciaire et que son estimation ne requiert pas la même précipitation... d'ailleurs ne deviendrait-il pas une contrainte préjudiciable à la procédure de désigner à l'ouverture du jugement un expert pour un bien immobilier qui n'aurait pas encore été identifié ?

Expertise ou simple évaluation, coût

Il ne faut pas confondre l'acte d'expertise d'un immeuble particulier, spécifique ou monovalent tels que peuvent l'être habituellement les biens figurant à l'actif des entreprises, avec une simple évaluation orale ou même écrite.

Cette expertise ne peut être réalisée que par un professionnel expérimenté et averti pratiquant régulièrement ce type de mission et doit être consignée dans un rapport complet conformément à la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Quant aux immeubles d'habitation, il est vrai que la proximité géographique du notaire, sa très grande connaissance du marché de l'habitat et son intervention de négociateur permettraient parfois de restreindre la démarche expertale et de limiter le coût d'intervention dans des procédures impécunieuses à une simple évaluation...

La difficulté d'interprétation provient finalement d'une confusion entre inventaire/prise/ expertise ou évaluation et de l'assimilation professionnelle entre les professions d'expert et de notaire.

Pour conclure

Les experts de justice sont les auxiliaires occasionnels et habituels des magistrats de l'ordre judiciaire dont le tribunal de commerce représente une juridiction de premier degré.

Depuis des temps immémoriaux les Tribunaux de Commerce recouraient et recourent aux experts judiciaires puisque les immeubles d'activités sont souvent complexes, tant sur leur configuration, leur désignation, que sur leur appréciation dans un marché spécifique et dans un contexte environnemental, économique et juridique particulier.

L'intervention d'un expert judi-

ciaire en estimations immobilières est d'ailleurs tout à fait distincte de celle des professions citées et ses attributions ne peuvent être confondues puisque l'expert judiciaire n'a pas la qualité pour organiser la finalité d'une prise...ni pour établir un cahier des charges d'adjudication, ni même pour requérir un état hypothécaire.

Dès lors et même s'il semble d'actualité d'opposer les professionnels du droit, les notaires connaissent cette situation avec la commission Darrois, est-il opportun d'opposer les activités d'experts de justice et de notaire à travers une querelle inutile ? C'est de mon point de vue préjudiciable à l'intérêt des créanciers et de la personne concernée par la procédure de redressement pour les immeubles d'activités ou de commerce.

Le magistrat du tribunal de commerce ou le mandataire peut donc tout à fait s'il le souhaite désigner tel notaire ou tel expert de son choix pour toute mission d'expertise ou d'évaluation qu'il lui fixera mais cette mission ne peut pas être confondue avec l'acte d'inventaire en lui-même et ne peut être figée lors du jugement d'ouverture.

Par ailleurs il ne peut écarter de désigner un expert judiciaire en estimation immobilière au regard de la seule rédaction de l'article L 622-6-1.

Finalement le principal n'est il pas de préserver l'intérêt de l'entreprise en difficulté et les droits des créanciers ?

Pour ce faire l'évaluation la plus juste du patrimoine du débiteur est primordiale et le magistrat doit pouvoir choisir le professionnel le plus adapté à la situation avec pour critères : délais, compétence, respect des procédures, coût et diligences... qu'il soit notaire, expert de justice en estimation immobilière ou toute autre personne compétente !

C'est évidemment une des synthèses de la conférence de consensus de la Cour de Cassation sur le sujet de l'expertise concernant le choix de l'expert.

Et c'est évidemment la pratique habituelle de la très grande majorité des praticiens et des présidents de juridiction.