

## 5 Pré-rapport d'expertise : souhaité... indispensable ? Mais coûteux !



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

### 1. - LE PRÉ-RAPPORT À L'AMIABLE

#### Introduction

1 - Le débat sur l'expertise judiciaire civile devrait porter principalement sur le fond même si les questions de forme sont de plus en plus présentes, pour ne pas dire prépondérantes... mais le meilleur reste à venir puisqu'en restreignant le débat aux questions de coût et de délais, il devient polémique.

Sans doute avons-nous tous trouvé, dans un premier temps, confortable, contradictoire, voire participatif de transmettre des conclusions non définitives à l'occasion de l'envoi d'un pré-rapport, ce qui permettait à l'expert de faire avancer sereinement le débat sans le fermer... aux parties d'apporter les éléments justifiant leur position, leur demande ou leurs arguments et au magistrat de recueillir les fruits d'un rapport éprouvé.

Incontestablement le pré-rapport améliore la qualité de la procédure et donc de la justice. Cependant, il est indéniable qu'il entraîne une augmentation des coûts et des délais, ne serait-ce que par la nécessité d'obtenir une rallonge de la provision initiale, qui n'a bien sûr pas suivi cette évolution ! L'amélioration de la justice, de ce point de vue, s'est donc « privatisée ». Il reste à choisir entre institutionnalisation coûteuse et risque d'iniquité.

2 - **L'utilité du désamorçage.** Dans notre spécialité immobilière, la mission la plus habituelle confiée aux experts en estimation immobilière est la valeur d'un bien ou d'une indemnité d'occupation qui est recherchée, la conclusion attendue du rapport est donc une valeur économique, c'est-à-dire un chiffre... dans le cadre d'une science « molle » !

Les éléments les plus probants pour déterminer ce chiffre sont les éléments de comparaison puisque la principale méthode d'investigation est la méthode par comparaison directe.

Dans une très large majorité, nous constatons que les parties et les conseils sont dans « l'impossibilité technique » d'apporter les éléments nécessaires à l'exécution d'une mission « économique » (acte de vente d'un bien comparable ou baux commerciaux de locaux à proximité), ce point d'importance est généralement trop négligé bien qu'il soit pourtant exposé clairement lors de nos réunions.

Une des raisons de cette négligence est le coût d'investigation à mettre en œuvre pour appréhender le marché et obtenir les

### 2. - LE PRÉ-RAPPORT EN JUDICIAIRE

titres ou baux correspondants, d'autant que ces recherches peuvent rester infructueuses et sont cependant très coûteuses...

Les parties et conseils préfèrent alors laisser généreusement cette responsabilité à l'expert désigné bien qu'ils leur appartiennent de justifier leurs prétentions.

Le débat autour des conclusions du pré-rapport s'exprime, dans une caricature « je suis d'accord ou pas d'accord sur la valeur proposée », ou par des critiques formelles ou personnelles permettant de déstabiliser le rapport à venir et/ou l'expert... ou par la production d'innombrables éléments dont il faut mesurer avec prudence la pertinence économique (annonces immobilières foisonnantes et déclarations diverses stériles : une maison dans la rue a été vendue tel prix) et dont là encore la vérification s'avère aussi onéreuse qu'aléatoire.

Par exemple, voici un extrait presque intégral d'un courrier d'avocat illustrant une tentative de déstabilisation personnelle datée du 13 décembre 2013...

« (...) je n'ai toujours pas votre rapport. J'ai appelé à deux reprises votre cabinet, on m'a promis une réponse dès le lendemain... Il s'agissait de lendemains qui déchantent...

*Vous voudrez bien par retour m'expliquer les raisons qui motivent ce retard inexplicable. Si elles sont inavouables, merci de me le dire également...*

*Mon confrère me lit en copie. »*

De notre côté, le travail était déjà presque terminé mais l'établissement du pré-rapport avait « consommé » la provision initiale et la situation conflictuelle nous faisait anticiper un bombardement avant le rapport final... Nous avions donc demandé et obtenu une provision complémentaire et indiqué à l'occasion des deux appels téléphoniques que nous étions en attente de la consignation de la provision complémentaire pour reprendre le cours de nos travaux comme nous oblige à le faire le nouveau Code de procédure civile.

### 1. Le pré-rapport à l'amiable

3 - **Dans le cadre d'interventions amiables ou unilatérales,** la spécialité immobilière connaît déjà la pratique du pré-rapport, c'est un excellent moyen d'affiner la réflexion et de limiter les risques d'erreurs... c'est une prestation coûteuse recommandée par l'expert quand il estime le dossier très complexe et souhaite

confronter son rapport à une contradiction « minimale ». C'est également un avantage pour le client, s'il souhaite le rendre contradictoire et s'en prévaloir à titre de preuve... soit dans 20 % des dossiers.

Voici comment le pré-rapport est présenté dans un devis préalable « amiable » :

*Pré-rapport*

*Notre mission s'envisage comme une réduction des incertitudes établie à partir des informations transmises ou portées à notre connaissance. Parfois de nombreuses incertitudes subsistent ou apparaissent au cours des opérations d'expertise et l'expert peut alors considérer opportun ou pertinent d'établir un pré-rapport.*

*Ce document expose l'ensemble du rapport sans le rendre définitif et permet à celui qui diligente l'expertise amiable de faire valoir des arguments nouveaux ou des critiques susceptibles de modifier le rapport définitif. C'est un avantage évidemment significatif pour la qualité et l'objectivité du travail final mais il n'oblige pas l'expert à modifier ses premières conclusions.*

*Ce travail n'est pas compris dans le devis initial et si la nécessité d'un pré-rapport s'envisageait, un accord exprès serait demandé avant de procéder ainsi, puisque le pré-rapport entraîne un coût supplémentaire non négligeable.*

*Coût prévisible des honoraires HT et hors frais réels justifiés :*

*Rapport d'expertise : (...)*

*En cas de pré-rapport (accepté spécifiquement avant réalisation) : 500 € HT*

Les mandants acceptent aisément cette possibilité de variante et refusent rarement le pré-rapport s'il est finalement préconisé par l'expert au cours du déroulement de sa mission.

Compte tenu des enjeux économiques de la détermination de la valeur vénale ou locative, n'est-il pas préférable d'envisager un éventuel complément d'honoraires pour obtenir un travail plus abouti ?

## 2. Le pré-rapport en judiciaire

4 - **Dans les missions judiciaires**, lorsque les cas rencontrés sont des maisons d'habitation à l'occasion de divorces, de successions ou d'indivisions, la technicité expertale est bien maîtrisée et l'appréciation économique relativement aisée pour qui maîtrise la charte de l'expertise et dispose de moyens d'investigation et/ou de bases de données.

Il semble alors souvent inutile d'établir un pré-rapport compte tenu du peu de difficultés techniques que présente l'évaluation d'une simple maison à usage d'habitation et du débat contradictoire « maximum » qui s'est déroulé devant l'expert, la note aux parties qui suit la réunion serait tout à fait suffisante et satisfaisante.

L'établissement d'un pré-rapport d'expertise alourdit considérablement le coût de l'expertise aussi bien en termes de débours (frais de copies, frais d'envoi, etc.), de frais de secrétariat, qu'en termes de vacations (analyse et réponse aux différents dires, parfois superflus, dans un débat aussi technique). Son coût est estimé entre 400 et 600 € HT dans la spécialité immobilière.

Pour exemple la réponse circonstanciée qui convenait au courrier « inutile » relaté ci-avant représente un coût de 105 € HT soit 126 € TTC... et le délai d'expertise s'est trouvé rallongé de plus de 2 mois par la simple demande et consignation de la provision complémentaire. Enfin, pour information, le pré-rapport était « techniquement » inutile pour la détermination de la valeur vénale de cette maison.

En fait, comme beaucoup pensent que le procès se « gagne » à l'expertise, les parties essaient jusqu'au bout d'influencer

l'expert par des arguments qui sont la plupart du temps hors sujet... L'envoi du pré-rapport est alors une occasion supplémentaire pour celui qui risque de voir son analyse économique écartée, de conserver l'espoir de voir modifier le rapport, ou pire, de le décrédibiliser avant qu'il ne soit déposé.

C'est d'autant plus facile qu'une appréciation économique « immobilière » tolère, science molle oblige, une marge d'erreur d'environ 10 %.

Une modification systématique des pré-rapports, même dans cette marge d'erreur, décrédibiliserait à coup sûr le contenu des rapports finaux et les experts eux-mêmes.

Les experts immobiliers le savent bien, puisque plus de 70 % des conclusions économiques des rapports d'évaluation n'évoluent d'ailleurs pas après le pré-rapport alors qu'ils se trouvent presque tous alourdis par des dires souvent « sans intérêt technique ».

La solution semble représenter un point d'équilibre entre limitation des coûts, maîtrise des délais, renforcement de la contradiction et intérêt expertal serait de laisser à l'expert la responsabilité d'identifier les cas où ce pré-rapport présente un intérêt (il ne s'en privera pas) et/ou de le proposer en indiquant préalablement le coût aux parties, de sorte que celui qui subira la prise en charge des frais de procédures n'aura pas l'impression d'une double peine puisqu'il sera souvent celui qui n'a pas eu gain de cause dans le débat économique.

La rédaction de la mission judiciaire pourrait préciser :  
*S'agissant de l'établissement d'un pré-rapport :*

*Parfois de nombreuses incertitudes subsistent ou la particularité du bien à évaluer est complexe et il pourrait sembler pertinent ou opportun pour l'expert d'établir un pré-rapport d'expertise.*

*Ce document expose l'ensemble du rapport envisagé sans le rendre définitif et permet aux parties ou aux conseils de faire valoir des arguments susceptibles de modifier le rapport définitif.*

*Celui-ci a un coût non négligeable compte tenu du formalisme contradictoire et il peut retarder le dépôt du rapport définitif d'environ 2 à 3 mois. Les parties doivent donc l'accepter préalablement à l'occasion de la première réunion après que son surcoût aura été indiqué par l'expert. Dans le cas contraire l'expert rendra directement son avis.*

*Si ce pré-rapport est accepté par une seule des parties, le coût de celui-ci sera laissé à sa charge sauf décision contraire du magistrat dans son ordonnance de taxe.*

Quant aux dossiers soumis à l'aide juridictionnelle, ces cas sont généralement « simples » et les parties sont souvent absentes et/ou non représentées (plus d'un cas sur deux dans ma spécialité)... Sans courir le moindre risque d'une justice à deux vitesses le pré-rapport semble alors inutile. Mais ce n'est que le budget de l'État...

**Pour conclure**, nous ne manquons pas de travail et nous ne cherchons pas à le surfacturer. Il est souvent reproché aux experts des délais trop longs et un coût trop onéreux... le constat sur ces deux points est peut-être objectif mais il n'est pourtant pas dans notre intérêt de faire durer le plaisir, ni de le renchérir artificiellement. La systématisation des pré-rapports a pourtant contribué à cette double réalité que nous n'imaginions pas il y a quelques années. Il reste le confort de la procédure de voir « augmenter » le degré de contradiction puisque le débat à l'encontre du rapport se faisant maintenant devant l'expert lui-même, il risque moins de se faire dans le prétoire...

Mais là, c'est un autre débat et il ne concerne pas les experts, sauf à vouloir leur faire porter « économiquement » le chapeau. ■

**Mots-Clés :** Expertise - Rapport - Pré-rapport - Utilité