

L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut. Par J.-J. Martel

EXPERTS, n°109, 2013, août  
ST, H, 02, 01

**MOTS CLÉS**

Certification / Confiance / Compétence / Expert immobilier / Indépendance / Labels / Normes / Professionalisme / Régulation / Statut /

# L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut

## Jean-Jacques Martel

Professeur à l'ICH et l'ICEU de l'Université de Lille 2  
Expert près la cour d'appel et la cour administrative  
d'appel de Douai



### Résumé

*L'auteur s'interroge sur la profession d'expert immobilier et son absence de statut, qui représente pourtant une condition de base pour « lui assurer l'indépendance nécessaire ». Il fait aussi le point sur l'état des normes la régissant, ainsi que les certifications internationales.*

### The future for homo sapiens expertus iinmobi: between standards and status ...

*The author discusses role of the court real property expert and his lack of status, which should, nonetheless, be a basic condition to 'ensure that he has the necessary independence'. He also provides an update on the currently applicable standards and international certifications.*

## INTRODUCTION

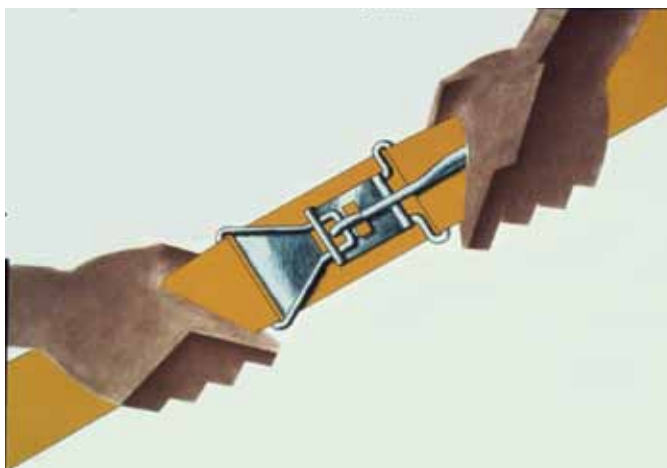
Éternel débat entre la vision « conservatrice » du statut et l'approche « progressiste » de la mondialisation des normes et de l'autorégulation qui agrèmente de façon régulière l'histoire de la profession d'expert immobilier.

En 2009, le député Georges Tron<sup>1</sup> avait posé une question législative, relevant la contradiction que représente l'absence d'un statut dans notre pays, alors même que celui-ci existe au pays du libéralisme qu'est la Grande-Bretagne. Le gouvernement s'était abstenu d'y répondre. Parallèlement, il confiait une mission à Brigitte Longuet, qui dans son rapport<sup>2</sup> a ringardisé l'idée même d'un statut, lui préférant un processus « plus valorisant » d'autorégulation, d'amélioration de la confiance et d'accentuation de la normalisation. Elle nous guidait également vers l'article 37

de la directive européenne services<sup>3</sup>, de Frits Bolkestein - celle du plombier polonais...

Le besoin d'expertise s'accroît. Au XXe siècle, elle représentait un confort, au XXIe siècle elle devient une nécessité,

une protection, une recommandation ou une obligation pour bon nombre d'opérations<sup>4</sup>. Cette évolution change-t-elle la donne ? La profonde crise de confiance dans notre économie, la contestation grandissante de la financiarisation des actifs, le changement de cycle des prix de



Au statut, B. Longuet préférerait un processus d'autorégulation, d'amélioration de la confiance et d'accentuation de la normalisation.

l'immobilier, la segmentation des marchés donnent-ils raison à cette vision angélique du contrôle et de l'indépendance de l'expertise et de l'expert ?

## 1. LES NORMES

Une norme est considérée le plus souvent comme une règle facultative à suivre. Ce terme générique désigne un ensemble de caractéristiques définissant une règle établie que s'engagent à respecter les signataires volontaires d'une charte. Elles demeurent indispensables à la lisibilité, la compréhension et la crédibilité de l'expertise immobilière.

Relevons ainsi la charte de l'expertise en évaluation immobilière, rédigée à l'initiative de l'Institut français de l'expertise immobilière, cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier pour la promotion de cette activité. Sa 4<sup>e</sup> édition (octobre 2012) est une référence indiscutable. Citons également le rapport Barthès de Ruyter (février 2000), établi à l'initiative de la Commission des opérations de Bourse (COB) pour les sociétés faisant publiquement appel à l'épargne. Par ailleurs, la directive 2011/61/UE du Parlement européen, dite directive AIFM du 8 juin 2011 relative aux fonds alternatifs « hedge funds », sera transposée en droit français prochainement. Elle concerne les évaluations pour les OPCI, les SCPI et les fonds immobiliers.

Des normes pluridisciplinaires peuvent également guider les experts, comme la NF X 50-110, proposée par l'Association française de normalisation (Afnor)<sup>5</sup>. La conférence de consensus<sup>6</sup> organisée par la Cour de cassation avait aussi émis des réflexions au sujet de la bonne pratique des expertises judiciaires civiles. L'Afnor élaborerait, pour 2014, la norme européenne CEN/PC 405 dont le titre serait « exigences générales pour les services d'expertise ».

## 2. LE STATUT

Le monde de l'immobilier est plutôt un monde de statuts réglementés : les qualifications sont exigeantes, les enjeux considérables, y compris la protection des consommateurs : notaires, architectes, géomètres, agents immobiliers, gestion-

naires d'immeuble et dernièrement diagnostiqueurs techniques. Toute la chaîne de l'immobilier ou presque est ainsi réglementée.

Il n'existe toutefois pas de statut légal d'expert immobilier, tant cette notion paraît imprécise et difficile à distinguer des autres professions. Certes, il existe bien un statut d'expert foncier et agricole<sup>7</sup>, dont l'origine remonterait au XVI<sup>e</sup> siècle, et un statut d'expert de justice avec une rubrique spécifique d'estimation immobilière<sup>8</sup>. Mais le premier concerne le domaine rural plus qu'immobilier, même si de nombreux experts se sont convertis à l'expertise urbaine. Le second demeure occasionnel, même si de nombreux experts accolent à leur nom le titre honorifique « expert près la cour d'appel de ». En outre, ces statuts réglementés représentent mal la profession d'expert immobilier : ils sont souvent exercés confidentiellement par des personnes physiques en situation de double activité ou de quasi retraite, laissant

Ce n'est pas la compétence de l'expert qui fait la différence, c'est son statut.

peu de place aux personnes morales et au renouvellement.

Faute d'un rapprochement des statuts existants, les professionnels se sont structurés sous l'égide d'organisations syndicales professionnelles devenues représentatives, lesquelles ont encouragé leurs adhérents sur la voie de certifications internationales.

## 3. CERTIFICATIONS INTERNATIONALES

Relevons deux certifications spécifiques à l'évaluation immobilière.

The European Group of Valuers's Association (TEGoVA) a été à l'initiative de la création, au début des années 1980, des EVS (European valuation standards) qui prenaient la forme d'un « guide bleu » reprenant les normes européennes afférentes à la profession d'expert immobilier. Elles visent à l'harmonisation de la méthodologie. Ces normes ont été établies en collaboration avec une quarantaine d'associations professionnelles nationales (regroupant environ 100 000 membres). TEGoVA a décidé de mettre en place un processus de certification, présenté comme un « statut », « Recognised European Valuer » (REV) accordé à un expert

en évaluation immobilière s'il satisfait aux conditions d'accès. Cette qualification est attribuée sur dossier et pour une durée de cinq ans. Par ce système, l'expert s'engage à respecter la norme d'expertise, en contrepartie de quoi il bénéficie de la reconnaissance de son professionnalisme par ses pairs, et l'espère de ses mandants.

La Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) est un organisme professionnel britannique qui réglemente et promeut la profession immobilière, maintient un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue obligatoire, protège les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie appelé « guide rouge ». La RICS a été fondée à Londres en 1868 et en France en 1991. Les membres de la RICS sont environ 110 000 dans le monde, dont 1000 en France. Les membres de la RICS sont appelés « Chartered Surveyors ». Ils détiennent le titre de Members (MRICS) ou, plus rarement, celui de Fellows (ou FRICS). Pour pouvoir revendiquer le statut d'« évaluateur certifié RICS », ils doivent obtenir la certification VRS (Valuer Registration Scheme).

## 4. ANALYSE ET SPÉCULATIONS

Prenons l'exemple d'un notaire pratiquant accessoirement l'entremise immobilière, et régulièrement l'estimation ou l'expertise des immeubles de ses clients. Par le biais du Conseil supérieur du notariat, il a signé la charte de l'expertise en évaluation immobilière et détient la norme REV via TEGoVA. Il peut adhérer à l'IFEI, être inscrit sur une liste de Cour d'appel. Il peut avoir suivi le cursus RICS, obtenir la certification VRS ou alors être labellisé par NOTEXPERT, label spécifique aux notaires qui pratiquent l'expertise immobilière. Enfin, il pourrait être certifié par les normes DQN et ISO 9001. Il pourrait aussi ne rien avoir ! Heureusement pour lui, il est notaire : son statut est lisible pour son client. Mais est-il expert en évaluation immobilière ?

Sans tomber dans la caricature du label rouge ou du pavillon bleu, peut-on espérer qu'un label équivalle à un statut en termes d'autorité et d'indépendance ? Comparons deux interventions émanant d'autorités régaliennes :

- Le ministère de l'Économie diligente une expertise réglementée<sup>9</sup> sous l'égide de l'Autorité de contrôle prudentiel, qui

régule les fonds propres des mutuelles, assurances, banques.

- Le ministère de la Justice ordonne une expertise menée par un expert de justice désigné par un Tribunal de grande instance (dont le statut vient d'être renforcé<sup>10</sup>).
- Un intervenant ayant expertisé dans ces deux types de contexte appréciera la différence entre l'acceptation de l'ACP (recommandation des labels) et l'agrément d'une cour d'appel ou de la Cour de cassation (statut). Le fossé en termes d'indépendance et d'autorité est indéniable. Ce n'est pas la compétence de l'expert qui fait la différence, c'est son statut.

« Nous manquons d'évaluation transparente et indépendante », reconnaît Jean-Paul Delevoe, ancien ministre et médiateur de la république, actuel président du Conseil

économique, social et environnemental (CESE) à propos de l'évaluation du patrimoine des élus (Europe 1, 3 mai 2013). Il proposait déjà une réforme en 2009 avec l'instauration d'un diplôme national<sup>11</sup> et s'inquiétait également des questions d'indépendance et d'autorité des experts<sup>12</sup> en 2008. En 2000, un rapport sénatorial sur la régulation financière pointait déjà sévèrement la défaillance et l'insuffisance du contrôle externe<sup>13</sup>. Depuis, les G20 successifs constatent l'échec permanent de la régulation financière et la crise économique fait rage en Europe. Et pourtant, la formation de nos experts en évaluation immobilière n'a jamais été aussi pointue. Grâce aux labels, aux normes, aux obligations annuelles de formation, aux conférences, aux chartes et certifications mises en œuvre par les organisations syndicales, leur formation se trouve sans commune mesure avec celle d'antan. Faute de statut, auraient-ils justement accru ce renouvellement des connaissances pour essayer d'être (trop) reconnus ?

Où réside donc le problème ? Dans la nécessité de savoir si la pratique de l'expertise en évaluation immobilière est une profession à part entière ou si elle est une prestation occasionnelle réalisée par un certain nombre de professionnels dépendant d'une branche d'activité assez large. La réponse demeure confuse puisque l'expertise est pratiquée aussi bien individuellement que par des structures spécialisées très organisées, via un panel très

large de professions – et pas forcément celle d'expert immobilier. Les structures très organisées peuvent, de leur côté, développer des marques de forte notoriété qui créent, par le marketing, la publicité et le lobbying, un sentiment de sécurité et de transparence. Comme toutes marques, l'aspect commercial et la notion de profitabilité sont des facteurs délicats face à la notion d'indépendance et d'autorité. Souvenons-nous de l'affaire Enron et du cabinet d'audit Arthur Andersen, alors considéré comme l'un des « big six » du contrôle externe planétaire. Ce n'était

qu'en 2002 : il est fort probable que les mêmes erreurs reproduiront les mêmes effets. Un expert averti en vaut deux !

À l'occasion de la grande messe des 5e assises de l'expertise, une enseigne nationale de renom s'est offert, au dos du document

référence de la manifestation, une interrogation exprimant de la dérision sur la qualité des experts répertoriés et leur indépendance. Cette publicité, caricature proche du « tous pourris » en politique ou du « tous dopés » en cyclisme, rappelle une fois de plus que les normes ne suffiront pas à palier l'absence de réglementation dans un environnement concurrentiel. Plus largement, l'appellation d'expert ne veut pas dire grand-chose si ce n'est une appellation très générique, au sujet d'un professionnel bénéficiant d'une réelle expérience<sup>14</sup>.

## 5. CONCLUSION

Cette confusion sur le professionnalisme renforce la course aux labels et aux certifications. Un expert en évaluation immobilière est-il un professionnel averti, ayant autorité dans l'exercice de sa mission et pratiquant cette activité à titre principal ? Est-il, au contraire, un professionnel de l'immobilier au statut éventuellement différent, pratiquant occasionnellement l'expertise en évaluation immobilière, sans être forcément expert immobilier ?

L'expertise d'un immeuble serait-elle inférieure à celle d'une automobile ? La profession d'expert en automobile<sup>15</sup> est organisée, dispose d'un titre protégé et d'une déontologie codifiée depuis la loi du décembre 1972, le décret du 25 avril 1995 et la loi du 5 janvier 2011, pour 2956 experts.

Nous souhaitons un compromis entre souplesse européenne et ménagement des susceptibilités d'un côté, nécessité d'une meilleure régulation de la financiarisation des actifs et protection des consommateurs de l'autre. Tout repose sur les pouvoirs publics ou les organisations professionnelles qui administrent les deux seuls statuts existants. Il va de la survie<sup>16</sup> de l'*homo expertus immobilis* de s'orienter vers l'élaboration d'un statut d'expert en évaluation, seule forme d'exercice qui puisse lui assurer l'indépendance nécessaire à l'exercice expertal. Nous ne parlons pas d'un statut dont le caractère définitif pourrait faire craindre l'immobilisme, le conservatisme ou la rente de situation, mais d'un vrai statut renouvelable, compatible avec la nécessaire souscription aux certifications existantes, offrant un socle de base et une reconnaissance à la profession. En contrepartie d'une plus grande responsabilité des experts à l'égard des tiers et des clients.

La financiarisation excessive des actifs nous guette. Faute de statut, certains s'ingénient à développer des mécanismes toujours plus complexes d'évaluation pour exister et justifier leurs interventions plutôt que d'en rester à des principes et à des pratiques de bon sens souvent attachés à l'autorité de l'intervenant.

D'ici là, dormez bien, l'autorégulation s'organise et veille sur nous ! ■

## NOTES

1. Assemblée nationale question écrite n° 59573 parue au JO du 29 septembre 2009
2. Rapport Longuet du 21 janvier 2010 page 59
3. Directive services 2006/123/CE
4. A dire d'expert... Immobilier ! JJM revue Experts n° 104 octobre 2012
5. La norme NFX50-110, mai 2003, Afnor
6. Conférence de consensus « l'expertise judiciaire civile » 15 et 16 novembre 2007 cour de cassation
7. La profession d'expert foncier et agricole est une profession réglementée par le code rural : articles L.171-1, L.171-2, L.171-3 et les articles R.171-1 à R.171-29 et R.171-2 à R.172-10
8. Loi n° 71-498 du 29 juin 1971 consolidée le 29 mars 2012 et décrets d'application du 23 décembre 2004
9. Évaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances, quelles pratiques prudentielles ? JJM revue Experts n° 99 décembre 2011
10. Modification du régime de l'expertise judiciaire commentaire du décret n° 2012-1451 du 24 décembre 2012 par Henri Heugas-Darraspen AJDI/DALLOZ avril 2013
11. Le figaro.fr 6 octobre 2009 le médiateur de la république veut mettre de l'ordre dans la profession d'expert.
12. Message de Monsieur Jean-Paul DELEVOYE pour la revue EXPERTS n° 78 mars 2008
13. Rapport d'information 284 (1999-2000) commission des finances sous la présidence de Philippe Marigny
14. Voir la page 10 de la lettre des Maires en Nord n° 81 mai 2013 (parole d'expert : un président de TGI)
15. Le nouveau visage de l'expert en automobile, jurisprudence automobile n° 827 mars 2011
16. Sauvons l'expert immobilier/Invest sécurités/ 20 janvier 2010 Benoît Faure-Jarrosion analyste financier