

À dire d'expert... Immobilier ! Par JJ. Martel

EXPERTS, n°104, 2012, octobre
ST, H, 02, 01

MOTS CLÉS

Estimation / Expertise foncière / Évaluation / Immobilier /
Humilité / Valeur locative / Valeur vénale / Vérité

À dire d'expert... Immobilier !

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

À l'occasion d'un certain nombre de problématiques professionnelles complexes ou originales, nous avons été amenés à prolonger nos réflexions expertales et la quête de notre « Graal » : la valeur vénale ou locative...

Summary

Summary

1. QUELQUES CITATIONS PRÉLIMINAIRES

En 1836, l'Encyclopédie d'agriculture pratique (édit. Au Bureau, Paris) précisait à propos de l'expertise foncière : « Cette science, pour être pratiquée avec profit, soit pour soi, soit pour celui d'autrui, exige des connaissances extrêmement variées et une expérience consommée de toutes les matières de l'économie ».

En 1911, le journal des Experts dans son premier numéro daté du 30 janvier décrit l'expert comme : « un homme ayant des connaissances spéciales dans son art et suffisantes pour que l'on puisse se rapporter à son appréciation dans une décision à prendre ».

En 1924, dans son traité d'expertise repris, pour partie, dans son essai sur « La valeur de la terre en France » (1952, édit. Librairie Baillière, Paris), Pierre Caziot

énonçait à son tour quelques principes fondamentaux qui demeurent d'actualité : « Si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui... Les connaissances nécessaires pour mener à bien un travail d'expertise sont extrêmement variées



et beaucoup d'entre elles ne peuvent s'acquérir que par une longue expérience professionnelle. Il est, en outre, une qualité essentielle qui ne s'acquiert point et que l'expert doit posséder naturellement : c'est le bon sens.

Le bon sens, c'est-à-dire la sûreté du jugement alliée à une clairvoyante sagacité, constitue le guide le plus sûr dans les affaires difficiles. Il faut interpréter des faits, déterminer parmi ces faits ceux qui peuvent être retenus, en percevoir les conséquences, en comprendre la portée, établir des comparaisons logiques. Il faut aussi un esprit souple, qui admette toutes les

possibilités et les envisage toutes. Les hommes à systèmes invariables, ceux qui ne sortent pas d'un certain nombre de conceptions et qui ne peuvent en concevoir d'autres sont de bien mauvais experts ».

Plus que jamais, l'expert doit être tout à la fois économiste, juriste, technicien mais peut-être aussi sociologue, sinon devin.

2. UNE CONJONCTURE QUI ACCROÎT LE RÔLE DE L'EXPERT

Aujourd'hui, dans les économies dirigées et même dans les sociétés libérales, beaucoup de biens sont hors marchés ou en marché trop étroit pour que jouent les mécanismes classiques de l'offre et de la demande, depuis les espaces naturels ou agricoles, les immeubles monovalents ou spécifiques, jusqu'aux immeubles préemptés ou expropriés par les collectivités locales ou certains établissements publics. La valeur de ces biens résulte de réglementations et de l'arbitrage des tribunaux : ce sont des valeurs plus ou moins administrées. D'où l'importance du rôle de l'expert qui, dans ces cas particuliers de plus en plus nombreux, doit aider à définir des valeurs, non pas à partir d'un marché qui n'existe pas ou n'existe plus, mais à partir de raisonnements par analogie en tenant compte, bien entendu, des lois, des règlements et de la jurisprudence. Plus que jamais, l'expert doit être tout à la fois économiste, juriste, technicien mais peut-être aussi sociologue, sinon devin pour apprécier les rentes de situation et les chances heureuses ou malheureuses de la propriété compte tenu des faits présents, des perspectives d'avenir, des intentions fiscales, législatives et politiques.

3. LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE À UN INSTANT T DU MARCHÉ

À une date fixée par le demandeur de l'expertise, l'expert doit déterminer une valeur, ce qui appelle deux réflexions.

Oscar Wilde affirmait que « *le cynique connaît le prix de tout et la valeur de rien* » et un humoriste d'ajouter : l'expert, c'est le contraire ! La valeur vénale est une probabilité majeure de prix, celle qu'on pourrait obtenir s'il était possible de mettre le bien en vente sur un marché où pourrait s'exercer normalement le jeu de l'offre et de la demande. Résultant de la comparaison des utilités et des besoins, d'une part, et de la rareté et des coûts, d'autre part, le prix est l'expression monétaire de cette valeur, et ce que doit rechercher l'expert, c'est la valeur vénale normale. Le mot vénal signifie « qui peut être vendu ».

La notion de valeur vénale fait donc référence à une possibilité de transaction, à un marché, et représente la prévision du prix qui pourra être raisonnablement offert et accepté. Par l'adverbe raisonnablement et l'adjectif normal accolé au substantif « valeur », se trouvent éliminés les cas exceptionnels : la valeur de convenance d'une part, et la valeur à la casse d'autre part.

Notre deuxième réflexion porte sur la date de référence de l'expertise, date du calendrier que le profane traduira par « à un instant donné » du marché. Platon distingue l'instant de l'instantané. Pour lui, l'instant est un état de repos ou de mouvement. L'instantanéité articule repos et mouvement. C'est dans ce second sens que le mot « instant » doit s'entendre dans notre contexte. Prenons l'exemple d'une estimation par la méthode de capitalisation du revenu à la lumière de la démonstration de Dennis Robertson (l'un des économistes qui a profondément influencé Keynes pour le fameux *Treatise*) dans son célèbre article « *Saving and Hoarding* ». Le revenu formé hier est employé aujourd'hui, en même temps que se forme le revenu qui sera employé demain. Le revenu employé (ou revenu disponible) est grandeur actuelle ou rétrospective. Le revenu en formation est grandeur virtuelle ou prospective. L'expert se doit de confronter les deux ordres de grandeur à l'aune des perspectives à court terme et à long terme qui s'ouvrent à son

propre jugement sur un lendemain novateur ou conservatoire. Il en résulte que l'instant décisif du choix du taux de capitalisation implique coexistence momentanée d'une grandeur rétrospective en voie d'anéantissement et d'une grandeur prospective en gestation.

4. L'EXPERT ET L'HUMILITÉ

Pierre Caziot a remarquablement brossé le portrait idéal de l'expert. Qu'il me soit permis d'y ajouter une vertu : l'humilité vis-à-vis du lecteur du rapport d'expertise. Un travail d'estimation ne doit pas être une suite de multiplications ou un ensemble d'opérations compliquées compréhensibles seulement pour leur auteur. Si la conclusion, c'est-à-dire l'estimation elle-même, a seule une importance capitale, il est néanmoins nécessaire que cette conclusion soit logique et qu'elle découle d'un travail rationnel. Une évaluation est toujours discutable et on ne peut jamais prétendre à la précision absolue, une approximation de 10 % est d'ailleurs généralement admise.

Mais si cette estimation est établie sur des bases solides et si elle est la conséquence de déductions comprises par les intéressés, elle sera certainement moins discutée. Il ne suffit pas d'appuyer une estimation sur une compétence professionnelle reconnue, mais toujours faillible ; il faut que le travail d'où cette estimation découle se justifie lui-même et que sa seule lecture amène ceux auxquels il s'adresse à la probable certitude qu'ils n'auraient pu apprécier autrement.

Vincent Vigneau, vice-président du Tribunal

de grande instance de Nanterre, lors de la synthèse du colloque de l'European Expertise and Expert Institute à Bruxelles en mars 2012 nous a rappelé avec humour le risque de la certitude. Trois experts (un allemand, un italien, et un français) sont en compagnie d'un prêtre et d'un jeune louveteau belge dans un avion qui va s'écraser. Comme il n'y a que 4 parachutes, l'expert allemand dit : « *je suis le plus fort du pays le plus riche* », prend un parachute et saute ; l'expert italien affirme : « *je suis le plus élégant du pays le plus beau* », prend un parachute et saute ; l'expert français déclare quant à lui : « *je suis le plus sachant du pays le plus intelligent* », prend un parachute et saute... Le prêtre dit alors au jeune louveteau : « *prends le dernier parachute mon petit car je suis le plus vieux et j'irai au ciel* », et le louveteau de lui répondre, « *t'inquiète pas alors, il en reste deux car l'expert français a pris mon sac à dos* » !

CONCLUSION

On attend trop souvent des experts qu'ils délivrent la vérité au terme de leur rapport. Mais laquelle ? La vérité technique ? La vérité scientifique ? La vérité judiciaire ? La vérité des parties (chargée d'affectivité), ou celle des conseils ? Lors du congrès du Collège national des experts judiciaires en 2000, le philosophe André Comte-Sponville nous a suggéré une idée de la vérité : « *C'est celle que Dieu connaît... S'il existe !* » N'attendons pas de l'expert qu'il prophétise la vérité, mais simplement qu'il rende un avis éclairé, crédible et impartial, dans un délai raisonnable et à un coût maîtrisé, conformément au serment qu'il prête s'il est expert de justice (« *Je jure d'accomplir ma mission en mon honneur et ma conscience* »), ou à la déontologie qu'il s'est engagé à respecter pour les autres. ■

« Ceux qui ne sortent pas d'un certain nombre de conceptions et qui ne peuvent en concevoir d'autres sont de bien mauvais experts ».

