



MÉTHODE HÔTELIÈRE : VERS UNE NOUVELLE GUERRE DES BOUTONS ?

par Jean-Jacques Martel

Docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation, médiateur près la cour d'appel de Paris, maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n° 4487), président de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)

La CNEJI propose la mise en place d'une véritable conférence de consensus

Merci à l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI) d'avoir ouvert publiquement et individuellement un sujet qui, bien qu'en apparence consensuel, permet une remise en question toujours nécessaire à la certitude d'une méthode contemporaine objective.

La publication dans les colonnes de l'AJDI (AJDI 2023. 498) de ses préconisations méthodologiques relatives à la méthode d'estimation de la valeur locative des hôtels oblige donc le président de Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI) à une réponse publique. En effet, si la méthode actuelle demeure largement consensuelle à travers les juridictions, il semblerait qu'une approche plus financière du loyer de renouvellement judiciaire soit ardemment prônée aujourd'hui par l'IFEI.

Rappelons, en préambule que la méthode hôtelière discutée consiste avant tout à fixer une valeur locative de renouvellement judiciaire, puisque la publication s'intitule « Loyers de renouvellement – À partir de nouveaux constats vers de nouvelles préconisations méthodologiques ». En effet, la fixation ultime reviendra au juge des loyers, lequel s'appuiera, dans la majorité des hypothèses, sur l'avis d'un expert de justice. Aussi, l'IFEI a constitué une commission hôtelière, dès 2021, afin de pouvoir observer les effets du covid et du mouvement des Gilets jaunes sur ce secteur alors en crise.

Ne s'agissait-il pas simplement d'observer le pouls de l'économie d'alors ?

La réponse d'aujourd'hui réside sans doute dans la volonté affichée en préambule que de voir baisser les loyers de ce secteur. Mais le marché n'est qu'une succession de cycles...

Ainsi le journal *Les Échos* indiquait, le 19 mai 2023, que « le secteur de l'hôtellerie-restauration affiche une hausse d'activité de 26,4 %. Elle est notamment dopée par le retour des touristes et de la clientèle d'affaires. Selon l'INSEE, la fréquentation des hôtels a même dépassé de 3 % son niveau d'avant-crise durant l'été 2022 ».

On peut également s'interroger sur la nouvelle méthode proposée, plus financière, avec les objectifs initiaux rappelés *supra*. En effet, chacun le sait, les investissements immobiliers hôteliers font partie des actifs les plus recherchés actuellement par les investisseurs institutionnels. Il semble donc important de rappeler les origines de l'IFEI ainsi que ses caractéristiques.

Yann Vidrequin, mon prédécesseur lillois, a été l'un des dix-huit fondateurs de l'IFEI en 1978, sur une idée de Jacques Bravard alors directeur au Crédit commercial de France.

L'IFEI était donc, à sa naissance, un groupe de réflexion promouvant l'harmonisation des méthodes d'évaluation.

Il semble, fort heureusement, que les raisons de sa création soient toujours d'actualité.

L'IFEI a ainsi, dès 1990, donné naissance la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

On remercie depuis cet Institut puisqu'il s'agit vraisemblablement de LA norme volontaire rassemblant le plus grand nombre du monde de l'Expertise comme les plus institutionnels, Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière (CNEFAF), Ordre des géomètres-experts (OGE), Conseil supérieur du notariat (CSN), mais également une quinzaine d'organisations associatives syndicales, dont la CNEJI (elle-même regroupant exclusivement les experts de justice immobiliers).

Depuis 2015, l'évolution de cette charte est confiée à une association indépendante distincte de l'IFEI, le Comité d'application de la charte.

L'IFEI compterait donc aujourd'hui 386 membres rattachés à l'immobilier au sens le plus hétérogène du terme (notaires, promoteurs, banquiers, *brokers*, *asset managers*, avocats mais également des experts qui représentent un maximum de 10 % du total des membres, lesquels sont par ailleurs membres de la CNEJI).

L'IFEI n'est donc pas représentative des experts de justice, ni de l'expertise de justice, et ce n'est pas lui faire offense que de le dire.

J'ai personnellement été membre de cet institut une douzaine d'années, membre du comité directeur pendant un mandat, avant d'en démissionner dans le courant de l'année 2022.

Les seize membres de la commission hôtellerie de l'IFEI signataires de la publication discutée sont, pour quatre d'entre eux, experts de justice (à parité avec les avocats) dont certains sont par ailleurs membres de la CNEJI (l'un d'entre eux, et non des moindres, s'est toutefois désolidarisé des propositions faites).

Il est ici important de rappeler qu'en France les experts de justice (J.-J. Martel, *L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis*, entre normes et statut, Experts, 8/2013) sont plus de 600, répartis sur trente-quatre cours d'appel (en métropole) dont sept d'entre eux sont par ailleurs agréés par la Cour de cassation.

Ils sont représentés par des organisations d'experts de justice plus ou moins pluridisciplinaires et par trois associations exclusives d'experts de justice immobiliers représentées au sein du Conseil national des compagnies d'experts de justice (CNEJ) :

- la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) qui compte une trentaine d'experts situés à Paris et en Île-de-France ;
- la Compagnie des experts en estimations immobilières, gestion d'immeubles et copropriété près la cour d'appel de Paris (CEEICAP) qui compte une quarantaine d'experts situés également à Paris et en Île-de-France ;
- la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI) qui compte 250 experts présents sur l'ensemble du

territoire national (dont les quatre signataires réformistes).

D'autres associations regroupent quelques experts de justice, mais ne peuvent être considérées comme représentatives de l'expertise de justice à proprement parler, dans la mesure où elles ne sont pas exclusivement composées d'experts impartiaux.

Ainsi, la charte de l'expertise, même si sa cinquième édition ne s'y emploie que très discrètement, a le mérite d'identifier les conditions d'exercice des experts de justice.

Elle fait ainsi référence à une conférence de consensus pour éclairer les bonnes pratiques juridictionnelles de l'expertise judiciaire civile.

Cette conférence a été introduite en 2007 ainsi : « une conférence de consensus est une méthode standardisée de conduite d'un processus de réflexion collective pour débattre de questions controversées, posées par une autorité légitime, dite promoteur, et aboutir à des recommandations publiques ».

Sans doute ce simple paragraphe aurait pu inspirer les signataires de cette remise en cause méthodologique dans la conduite de leurs propres travaux, aujourd'hui, à regret, largement controversés.

Il est donc absolument regrettable qu'aucune des compagnies représentatives des experts de justice n'ait été associée à ce travail.

On peut, à cet effet, rappeler que si la compagnie parisienne CEICE avait pris en 2016 l'initiative d'une actualisation nécessaire, elle l'avait alors envisagé dans le cadre d'une large concertation entraînant une application consensuelle, depuis largement partagée par les différentes juridictions.

Les principes de sa mise en œuvre ne posent ainsi aucune difficulté particulière puisque, réfléchi conjointement, la grille de taux sur recettes ménage l'indispensable part d'appréciation de l'expert et du juge.

On regrette donc que, cette fois, ni la CEICE, ni la CNEJI n'aient pas été conviées à ces réflexions par la précédente gouvernance de l'IFEI.

De plus, si elle en a été informée que très tardivement (en février 2023), la CNEJI a immédiatement constitué une commission « hôtellerie » sous la présidence de Benjamin Robine (expert près la cour d'appel de Paris), lequel est accompagné de Sophie Mutter (expert agréé par la Cour de cassation), de Françoise Maigné-Gaborit (expert agréé par la Cour de cassation) et de Patrick Colomer (expert agréé par la Cour de cassation).

La commission hôtellerie de la CNEJI a, en un temps record, consulté plus largement les connaisseurs de la question hôtelière à travers toute la France pour faire part de manière

constructive à l'IFEI de ses observations et de ses réticences méthodologiques sur un certain nombre de points.

Les réflexions de la CNEJI n'ont pourtant pas été prises en considération par l'IFEI. Bien plus étonnant, une demande a été faite et acceptée pour faire retirer toute référence à la CNEJI dans cette publication. Force est de constater qu'à la lecture de la publication, l'ambiguïté plane et démontre la nécessité de faire consensus.

À regret, la CNEJI est donc aujourd'hui contrainte de s'opposer à la nouvelle grille de taux sur recettes diffusée par l'IFEI.

Il apparaît qu'il s'agit plutôt d'un passage en force incompatible avec la neutralité des experts de justice concernés par son application. En effet, le cap de départ fixé par le président de l'IFEI était la baisse des loyers des hôtels. Ce cap semble demeurer puisque toujours annoncé en février dernier, lors d'une présentation à ses membres. L'objectivité imposée à l'expert semble ainsi particulièrement mise à mal. Est-ce aux experts de faire le marché ?

Le consensus appelé ne peut donc pas exister. Une seconde difficulté s'ouvre à la lecture de la Charte. Celle-ci s'attache cette fois, non pas à la méthode employée, mais à la définition des valeurs travaillées.

La charte distingue ainsi la valeur locative de marché (titre II, 1.3) de la valeur locative de renouvellement.

« 1.3.2. Autres valeurs locatives (distinctes de la valeur locative de marché *stricto sensu*). Afin d'éviter toute confusion, il convient de rappeler l'existence d'autres valeurs locatives différentes de la valeur locative de marché définie plus haut, [...] d'autre part en immobilier d'entreprise pour la valeur locative de renouvellement. »

Ainsi, l'objectif affiché par l'IFEI de voir baisser les loyers concernés semble bien plus correspondre à l'observation de la valeur locative de marché qu'à celle de renouvellement.

Là encore, il ne peut y avoir consensus. Mélanges marché et renouvellement... Les magistrats apprécieront...

Il n'y a donc d'accord ni sur le fond ni sur la forme. Quant à la méthode...

On peut donc s'interroger sur les motivations des experts de justice signataires. S'agirait-il de voir mettre en œuvre des querelles personnelles ? On le regretterait aisément.

Pourtant, n'emportant pas la majorité de leurs pairs par la pertinence des propositions, ces derniers semblent avoir eu besoin d'encouragements par voie d'avocats (Gaz. Pal. 28 févr. 2023. 42).

Et plus récemment les plumes les plus acerbes du barreau de Paris s'y mêlent également par le biais de mailings et d'innombrables messages d'autosatisfaction sur les réseaux sociaux... La bonne méthode Coué, en somme !

On pense alors à la nécessité pour le législateur d'avoir pris la plume pour encadrer l'influence (L. n° 2023-451 du 9 juin 2023 visant à encadrer l'influence commerciale et à lutter contre les dérives des influenceurs sur les réseaux sociaux), et l'on regrette que les propositions soient présentées et signées par les seuls experts, pourtant largement minoritaires, de cette commission.

Sans doute une publication signée par d'autres membres de cette même commission n'aurait pas eu la même portée. En effet, depuis quelque temps, certains experts préfèrent exercer pour la défense de leurs clients plutôt que de manière objective, en qualité d'experts.

Il s'agit sans doute d'une conséquence de la baisse du nombre de missions de justice au profit d'une culture croissante de la résolution amiable des conflits.

Ceci explique donc peut-être cela. Notre compagnie l'a déjà dénoncée mais nous n'avons pas encore identifié précisément cette évolution « à l'anglo-saxonne ».

Mais puisqu'il faut envisager une sortie intelligente à cette difficulté, la CNEJI propose une véritable conférence de consensus.

Celle-ci serait évidemment ouverte à l'IFEI mais également plus largement aux autres associations. Conformément à la conférence de consensus visé par la charte de l'expertise, les promoteurs de cette conférence pourraient être les présidents de nos deux commissions.

Cette commission devrait être composée d'experts et rien ne les empêcherait de consulter plus largement les professionnels de l'hôtellerie et même leurs conseils habituels.

En septembre 2023 notre compagnie organise son université d'automne à Nice et un atelier spécifique sur ce thème est prévu. Les signataires de cette contribution (tous membres de la CNEJI) peuvent venir en débattre.

L'objectif affiché est bien évidemment de pouvoir éviter une guerre des boutons inutile, laquelle n'aurait pour effet final que d'affaiblir la profession dans son ensemble.

Rappelons qu'une conférence de consensus permettra d'apprécier la méthode hôtelière, en l'état des connaissances et des pratiques à un instant *t*, de formuler des avis et de proposer des recommandations.

Le consensus n'a qu'un seul objectif : la mise en œuvre d'une réflexion commune conduite dans l'intérêt de tous (parties au bail, justiciable, professionnels et magistrats).