



par Jean-Jacques Martel

Docteur en droit, codirecteur du master ICEU et du DU baux commerciaux à l'université de Lille, expert foncier et immobilier, agréé par la Cour de cassation

L'ÉVALUATEUR IMMOBILIER, DORÉNAVANT RESPONSABLE... ET BIENTÔT COUPABLE ?

C'est l'occasion d'ouvrir
un débat sur la nécessité
d'un véritable statut
d'expert immobilier

L'évaluateur immobilier a une obligation de moyens « vis-à-vis de ses clients et des tiers, la responsabilité professionnelle de l'expert en évaluation immobilière correspond à une obligation de moyens et non de résultat » (*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, 5^e éd., mars 2017), contrairement à d'autres professions immobilières... Sans doute, l'absence d'un véritable statut d'expert ou d'évaluateur immobilier justifie cet état des lieux de la responsabilité des professionnels de l'immobilier (J.-J. Martel, *Rev. Experts*, juill. 2014).

Cette situation n'était d'ailleurs pas sans relation avec la modicité rémunératrice de certaines expertises, pour ne pas dire la gratuité d'intervention chez les agents immobiliers ou chez certains notaires. Sans parler des appels d'offres publics où règne la sainte règle du moins-disant.

On peut d'ailleurs en convenir : l'évaluateur intervient généralement sur une valeur vénale déclarative. Sa conclusion n'a donc pas ou peu de conséquence « sonnante et rébuchante » tant qu'elle n'est pas confrontée à la sanction du marché ou à la sanction judiciaire ou fiscale.

La « valeur » se définit juridiquement et comprend une forte part d'objectivité. Quant au « prix », il se concrétise économiquement, et comporte une part subjective plus importante et parfois prépondérante (V. J.-J. Martel, *AJDI* 2015. 832).

De cette confrontation sémantique une confusion peut s'installer, mais il y a bien lieu de distinguer la valeur du prix, et surtout du meilleur prix.

En réalité, la valeur s'établit en prenant en considération les prix de marché d'immeubles plus ou moins comparables, et non le prix du bien lui-même.

Il est indispensable de rappeler qu'il y a bien des valeurs différentes selon le contexte d'évaluation et d'intervention. Tout comme il existe également des prix différents selon la qualité de l'acquéreur, sa capacité à faire, ou pas, une bonne affaire et même les conditions du contrat (comme une absence de financement ou l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers).

La marge d'erreur tolérée par la jurisprudence, en matière de valeur vénale se situe entre 5 et 15 % selon les biens évalués et le contexte. La cour administrative de Nantes (décis. du 21 avr. 2011) avait considéré suffisamment significatif un écart de 12 % entre une valeur déclarée et le prix de vente constaté d'un appartement pour retenir la rectification.

Le sujet de la responsabilité civile professionnelle des évaluateurs est souvent écarté ou ignoré par la difficulté d'établir le préjudice, ou plus précisément la perte de chance, et donc d'apporter la preuve d'une responsabilité contractuelle ou délictuelle.

L'évolution des référentiels des professionnels, comme la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, ou l'avènement des bases de données (J.-J. Martel et A. Leblond, J.-Cl. Actes pratiques et ingénierie immobilière, n° 1/2015, dossier) vont faciliter la mise en cause de la responsabilité des évaluateurs.

Bien sûr, l'évaluateur n'est pas M^{me} Soleil. Il ne peut pas non plus anticiper une forte variation du marché, ni deviner la présence d'une situation d'opportunité ou de convenance personnelle.

Pour autant, on peut attendre de lui qu'il respecte le référentiel auquel il souscrit, s'engage à objectiver la valeur par la production de références pertinentes et justifie les méthodes employées indépendamment de la profitabilité, ou non, de son intervention (V. Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne, dit rapport « COB » ou « Barthès de Ruyter », févr. 2000 : « 1.C - Il est recommandé à l'expert d'utiliser au moins deux méthodes d'estimation dont l'une sera choisie parmi les méthodes "par comparaison" et l'autre parmi les méthodes "par le revenu". S'il ne pouvait être retenu qu'une seule méthode, l'expert immobilier se devrait de le justifier »).

C'est l'évolution qui se profile à la lecture de deux jugements récents, plutôt rares en ce domaine, et qui en annoncent certainement d'autres.

Bordeaux, 1^{re} ch. civ., 7 mars 2018, n° 17/00422

La cour retient la responsabilité de l'agent immobilier, pour manquement à son devoir de conseil et d'information, qui, en évaluant « mal » la valeur d'un bien, a fait perdre une chance à son propriétaire de le vendre mieux... Elle s'appuie pour ce faire sur le contexte du mandat et sur l'absence de références lors de l'estimation du bien (consignée dans une analyse écrite).

Pour résumer, l'appartement a été évalué par un agent immobilier entre 110 000 € et 120 000 € net vendeur, qui l'a mis en vente à 130 000 € (commission de 10 000 € incluse) et l'a vendu au prix de 117 000 € (+ 10 000 € de frais d'agence). Le propriétaire fera l'objet d'une proposition de rectification par l'administration fiscale sur la base de 143 000 €, qu'il acceptera, et actionnera ensuite la responsabilité de l'agent immobilier pour un préjudice avancé de 26 281 €. Le tribunal de grande instance de Bordeaux n'avait pas donné suite dans un premier temps.

La cour a bien appréhendé la question délicate de la différence entre valeur et prix, et surtout a fait la distinction entre préjudice et perte de chance. Elle a ainsi retenu la qualification plus logique de perte de chance (le propriétaire n'aurait peut-être pas fait mieux lui-même)... Modérément, elle a converti cette perte de chance à 50 % du préjudice supposé, logique.

TGI Arras, 1^{re} ch. civ., 28 févr. 2019, n° 16/01530

Le TGI retient la responsabilité d'un notaire au titre de la réparation du préjudice lié à la surestimation d'un ensemble immobilier sis à Avion.

En l'occurrence, le TGI a bien distingué le notaire rédacteur de l'acte, qui ne peut engager sa responsabilité à ce titre, du notaire évaluateur de la valeur. Ce dernier a agi avec une grande légèreté et négligence dans l'évaluation d'un ensemble immobilier d'activités, en sa qualité d'officier ministériel et de professionnel de l'immobilier, nonobstant le fait que son travail a été facturé 150 € non recouvré et qu'en plus, la vente s'est faite avec le concours d'un autre notaire.

L'argument final de ce notaire, qui consiste à exposer qu'il n'a pas accompli une expertise immobilière mais une simple évaluation plus imprécise, écartant ainsi tout lien de causalité entre la faute éventuelle et le préjudice allégué, a été évidemment rejeté.

Pour résumer, un entrepreneur a vendu son entreprise à son principal collaborateur, en prenant la liberté de céder préalablement à la société par actions simplifiée (SAS) un ensemble immobilier d'activités très hétérogène moyennant le prix de 1 850 000 €.

Pour justifier cette décision, il s'appuiera sur l'avis de valeur d'un notaire local estimant le bien à 1 800 000 €, par une méthodologie inappropriée, pour ne pas dire hasardeuse, d'addition des différents composants.

Trois ans plus tard, l'entreprise fera l'objet d'une mesure de redressement judiciaire assorti d'un plan de continuation. À cette occasion, il sera diligenter une première expertise révélant une anomalie de valorisation, ce qui conduira le mandataire judiciaire, ès qualités, à faire désigner un expert immobilier par le TGI d'Arras pour évaluer les parts de la SAS et l'ensemble immobilier.

Entre-temps l'entreprise aura été mise en liquidation car elle n'était pas viable économiquement à cause de ses charges d'emprunts.

L'expert désigné, M. D..., évaluera l'ensemble immobilier à une moyenne de 1 090 000 € selon trois méthodes d'évaluation distinctes. Le tribunal retiendra une valeur de 1 129 638 € après discussion contradictoire sur les abattements pratiqués.

Le notaire et le vendeur seront condamnés *in solidum* à payer au mandataire la somme de 729 000 €, outre le remboursement des dépens, et 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Le tribunal établira une ventilation de la responsabilité à hauteur de 25 % pour le notaire et de 75 % pour le propriétaire.

L'immeuble n'est toujours pas vendu. On ne connaît donc toujours pas son prix, même s'il y a fort à parier qu'il sera encore très inférieur à la valeur déterminée dans le jugement, encore une illustration de notre confusion sémantique.

Un appel sera très certainement interjeté, mais le jugement de première instance est assorti d'une exécution provisoire.

Bien sûr, certains argumenteront que c'est une boîte de Pandore qu'il ne faut pas ouvrir... au risque de voir les mises en cause se multiplier. C'est peut-être aussi l'occasion d'ouvrir un débat sur la nécessité d'un véritable statut d'expert immobilier (J.-J. Martel, *Rev. Experts*, août 2013).

Rassurons-nous, il ne faut pas confondre une marge de tolérance admissible avec une erreur manifeste d'appréciation. Il conviendra également de savoir distinguer les situations d'opportunité, de convenance personnelle ou d'urgence.

Dans un monde judiciairisé, notre obligation actuelle de moyens pourrait donc bien muter vers l'obligation d'un objectif de résultat, notwithstanding les moyens mis en œuvre.

L'examen des deux écrits incriminés démontre une approche « intuitive » de la valorisation, et non une expertise qui propose un cheminement méthodologique aboutissant à une argumentation justifiée. De plus, aucun des écrits ne mentionnait le contexte d'intervention. L'intuition est fondée sur une expérience faillible. La méthodologie oblige à la définition d'un contexte, à une forme d'introspection, à des références et à une conclusion. Forcément, elle limite les erreurs.

La différence entre la technique du doigt mouillé et un rapport souvent amplement détaillé, et dont certains développements semblent parfois inutiles, est la possibilité de se rendre compte de la cohérence, ou pas, de la démonstration et ainsi de pouvoir présenter, plus ou moins contradictoirement, l'objectivation d'un raisonnement.

Il est également illusoire de considérer qu'une limitation de la responsabilité de l'évaluateur s'obtiendra par la distinction « avis de valeur / rapport d'expertise », la finalité des deux approches ayant la même conclusion, un chiffre... En réalité, une distinction s'opérera, peut-être, entre une évaluation verbale et une évaluation écrite, synonyme d'engagement et de preuve littérale, sauf à indiquer la réserve ci-dessous..., ce qui n'a pas empêché une partie de produire, inutilement, cette attestation d'agence à l'appui de ses prétentions judiciaires (Extrait d'une lettre de l'agence Abrinor, du 27 sept. 2011, produite au cours d'une expertise de justice concernant un partage successoral : « Vous pouvez espérer une fourchette de prix de 150 000 € à 160 000 € net vendeur. Cette indication de prix ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert

immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail. Seul le rapport d'expertise peut servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou à un dossier contentieux ou judiciaire »).

Si Michel Audiard avait été expert immobilier, nul doute qu'il aurait pensé : « Les c... ça ose tout et c'est même à ça qu'on les reconnaît » (*Les Tontons flingueurs*, 1963, film de Georges Lautner).

Cette nouvelle responsabilité pourrait aussi favoriser le renforcement de l'indépendance des auteurs d'évaluation ou d'estimation (J.-J. Martel et T. Thomas, J.-Cl. Actes pratiques et ingénierie immobilière, n° 1/2015, « *L'indépendance et la transparence : les deux « mamelles » de l'expertise immobilière... ?* »), puisque l'indépendance du transacteur ou celle du conseil est forcément limitée, pour ne pas dire qu'il se trouve en situation patente de conflit d'intérêts.

En ce qui concerne nos amis notaires, en tout cas ceux qui s'intéressent à l'expertise, certains continuent à faire les évaluations des biens des successions qu'ils règlent, les facturent symboliquement, puis les mettent en vente par leur service négociation.

C'est évidemment une question déontologique à clarifier dans la *Charte de l'expertise*, indépendamment de l'honorabilité certaine d'une profession exigeante.

Il est donc utile de rappeler à tous qu'établir une attestation de valeur fondée sur une simple connaissance du marché dans le cadre d'un impôt sur la fortune immobilière (IFI) – ex-impôt de solidarité sur la fortune (ISF) – (J.-J. Martel, *AJDI* 2012. 557), d'un prêt hypothécaire, d'une déclaration de succession ou d'un divorce est une facilité sans conséquence. Ils pourraient bien, à l'avenir, voir leur responsabilité engagée ! Les consommateurs devraient se satisfaire de cette évolution, même s'il est particulièrement difficile d'établir la caractérisation de la preuve dans un domaine d'activités où l'art d'évaluer un bien relève d'une science dite « molle » – science qui n'est pas objectivement quantifiable avec exactitude, par opposition aux sciences dures.

La moralité de ces histoires pourrait être : « Quand on paie les expertises au tarif d'une femme de ménage, on a des expertises de femme de ménage. »

Cette malheureuse phrase prononcée par Jean-Luc Viaux, professeur à l'université de Rouen et expert de justice agréé par la Cour de cassation, lors du procès d'Outreau, résume également bien la situation actuelle de notre spécialité. Pour mémoire, le garde des Sceaux demanda la radiation de cet expert et la cour d'appel de Rouen rejeta cette demande, estimant que celui-ci n'avait commis aucune faute susceptible d'entraîner sa radiation. Manifestement, il avait dit maladroitement tout haut ce que tout le monde pense tout bas ! *Bis repetita*.

In concreto, il fallait bien quinze heures de travail pour présenter une expertise méthodologique compte tenu de la complexité et de l'hétérogénéité du site d'Avion (le double en expertise judiciaire), soit un coût horaire de moins de 10 € TTC pour notre notaire local. Reste à déterminer s'il existe un lien de causalité entre la qualité d'un travail et son coût.

Et à souhaiter que la « macronisation » d'une profession comme le notariat n'accentuera pas ce type de service.