

10 L'intérêt d'un rapport d'expertise amiable sur les valeurs immobilières ou économiques... qui dit mieux ?



Jean-Jacques MARTEL,

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



et Marie NOEL,

master ICEU, DU des Baux Commerciaux, DU Médiation & Justice Participative à l'université de Lille, expert sénior en estimation immobilière (accréditée REV by TEGOVA), chargée d'enseignements à l'université de Lille, présidente de l'Association des professionnels de l'immobilier et du commerce (APIC)

Le Code de procédure civile est clair : il appartient au demandeur d'une procédure de justice de justifier ses prétentions (CPC, art. 768 et 954). Trop souvent, cette justification est quelque peu ignorée par les parties et leurs conseils.

Le recours à une expertise amiable dans un contexte judiciaire s'avérera pourtant être un atout stratégique dans l'appréciation finale du magistrat.

Le rôle de l'expert ne consistera pas à co-écrire le mémoire de l'avocat, mais plutôt à éclairer les prétentions économiques.

Ces justifications sont parfois bien difficiles à établir et notamment en ce qui concerne les valeurs locatives, les indemnités d'éviction ou la valeur vénale.

1 - Ajouter un nouvel atout dans la procédure judiciaire. – L'expertise dite « amiable ou de partie » constitue, sans discussion possible, un atout majeur pour les parties et leurs conseils dès lors qu'il s'agira de valeur vénale ou locative, de mesures d'indemnités d'éviction ou d'expropriation, et ce, qu'il s'agisse d'immeubles bâtis ou non, de droits immobiliers, de fonds de commerce ou d'entreprise.

Les préjudices matériels ou immatériels subis et la détermination de la valeur de droits sociaux pourront également être appréhendés par l'expertise amiable.

Plusieurs raisons justifient l'intérêt d'y avoir recours.

2 - Évaluer l'opportunité d'une procédure judiciaire. – La réalisation d'une expertise permet à celui qui envisage d'engager une procédure judiciaire – et donc d'engager du temps, de l'énergie et de l'argent – d'objectiver ses prétentions et surtout de ne pas s'engager dans un parcours judiciaire de manière hasardeuse.

La prédiction judiciaire n'est pas une science exacte. Si l'on est certain de gagner, on peut encore perdre et si l'on est certain de perdre, alors on peut encore gagner : c'est l'aléa judiciaire. Même si l'intelligence artificielle tentait de limiter cet aléa par l'exploitation de la data, il ne disparaîtrait pas. Chacune des parties à un procès pense avoir légitimement raison et pourtant l'une d'elles aura judiciairement tort.

Le temps du parcours judiciaire est long, souvent trop long, pour ne pas dire épuisant. Il est également coûteux.

Exemple : Dernièrement, une indivision bailleuse bordelaise nous sollicitait afin que soit réalisée une expertise amiable relative à la valeur locative d'un restaurant.

Le loyer annuel du bail s'établissait à 90 000 €. Le locataire formulait une demande de renouvellement à hauteur de 85 000 €/an. Le rapport d'expertise amiable a finalement conclu à une valeur locative de 80 000 €/an.

À la lecture du rapport, la bailleuse a pu constater que la mise en œuvre d'une procédure judiciaire lui faisait courir le risque de voir entériner une valeur inférieure à la demande de son preneur...

Dans le cas présent, l'expertise amiable coûtait 2 500 € HT. Ce coût est évidemment incomparable au coût d'une procédure judiciaire qui aurait été lancée sans précaution... Il ressort d'ailleurs de cet exemple que ledit preneur aurait eu tout intérêt à faire réaliser lui-même cette expertise amiable afin de voir proposer à son bailleur non seulement une valeur locative encore inférieure mais objectivement justifiée.

1. S'ouvrir aux modes alternatifs de règlement des différends

3 - La justice participative a évolué et a permis l'émergence des MARD (modes amiables de résolution des litiges). – Le temps de la justice et l'énergie supposée sont rédhibitoires...

L'écosystème de l'industrie immobilière est totalement propice au développement d'une alternative au contentieux judiciaire¹.

La résolution amiable du conflit recommande, pour ne pas dire nécessitera, d'établir une expertise préalable.

L'expertise amiable peut, à ce titre, être placée au cœur de cette stratégie, elle va permettre d'identifier le risque et de fixer les objectifs, pour l'une comme pour l'autre des parties.

4 - L'encadrement de l'expertise amiable. – Cette expertise amiable peut être encadrée par acte d'avocat (CPC, art 1546-3) (dont l'efficacité est largement sous-estimée par les avocats eux-mêmes) et être le support de la stratégie de négociation dans le cadre d'une médiation conventionnelle.

Elle pourrait aussi être le pivot d'une médiation ordonnée judiciairement en matérialisant l'accord sur le désaccord des parties.

Il convient d'ailleurs de rappeler que la médiation peut intervenir à tout moment du parcours judiciaire, y compris pendant le délibéré et même devant la juridiction suprême.

Ndlr : Cette étude fait partie des contributions exposées lors des « Premiers entretiens des baux et loyers commerciaux » à Lille (5 décembre 2024).

1. J.-J. Martel, MARD, si l'on osait ? : AJDI 2017, point de vue, p. 633.

Elle justifiera également le recours à la conciliation devant le président du tribunal de commerce comme l'explique Margaux Maquignon, expert de justice en diagnostics d'entreprises ^{2.o}

L'expertise réalisée en amont, « *amiablement* » pour l'une ou l'autre des parties permettra donc de faciliter les échanges amiables par leur circonscription.

A. - Faciliter la négociation des parties

5 - Mieux appréhender les besoins des parties. – En dehors de la réalisation de notre mission d'expert, après présentation du contexte par notre client, nous ne participons que rarement à la négociation des accords transactionnels éventuels.

Il nous arrive même parfois de nous demander à quoi servent les rapports établis. En effet, les suites du conflit et les solutions trouvées pas plus que les décisions de justice ne nous parviennent pas assez pour apprécier à sa juste valeur le rapport d'expertise amiable.

Notre cabinet a réalisé plusieurs centaines d'expertises d'évaluation de concessions automobiles sur l'ensemble du territoire national pour le même client, tant en valeur vénale que locative ³ ou en matière de fonds de commerce avec l'objectif de les acquérir.

Afin de comprendre son intérêt d'avoir recours à ces expertises régulières et forcément onéreuses, nous avons questionné ce client fidèle, pourtant bien plus expérimenté que notre cabinet, sur l'écosystème de son activité professionnelle. Ce dernier formula sa réponse par un simple geste, celui de projeter de manière décidée le rapport établi au milieu de la table de réunion.

« *Et après ?* », lui demandais-je.

Il nous expliqua qu'avec cette projection au centre de la table des négociations, lors de son arrivée chez le cédant, chacun des participants de la réunion prenait alors mécaniquement l'un des exemplaires du rapport et la négociation se recentrait, le plus souvent sur la base du rapport établi (!).

Il nous précisa également que la réalisation de cette expertise préalable à ses négociations lui faisait gagner un temps précieux en focalisant le débat sur les éléments objectivables de la transaction potentielle.

La discussion était d'autant plus aisée si son interlocuteur n'avait pas lui-même fait établir une expertise... et si c'était le cas, la première phase de négociation consistait à croiser les conclusions des rapports amiables pour relever aisément les anomalies avec le risque du discrédit de l'expert trop partial.

Avec le rapport amiable, le « *jeu du chat et de la souris* » a donc moins sa place à l'entame des négociations.

Ces dernières peuvent ainsi avoir lieu paisiblement et avancer plus efficacement en considération, notamment, des éléments plus subjectivables non repris au rapport ; le *deal* final scellant l'accord des parties illustrant la différence entre la valeur de l'expertise et le prix de la négociation.

Exemple : Plus récemment encore, on nous demandait de déterminer la valeur vénale d'un modeste site de production industriel acquis 400 000 € en 2006. En 2025, notre évaluation, dans le contexte d'une cession d'activité, conclue à une valeur vénale de 350 000 € pour ce site resté dans la même configuration depuis son acquisition.

Presque 20 ans après, notre expertise pourrait être une déception « *immobilière* » pour le propriétaire, mais à presque 80 ans doit-il ignorer la réalité de la valeur vénale s'il veut vraiment céder son activité alors en difficulté ? Rien ne l'empêchant alors de ne pas communiquer le rapport amiable et transmettre éventuellement son titre de propriété en tentant d'indiquer à son acquéreur qu'il le valorise prudemment au prix de 400 000 €, qu'il a lui-même payés en 2006...

L'intérêt du rapport amiable est donc d'être le plus objectif possible pour ne pas fausser la stratégie de la négociation.

B. - Le rapport d'expertise amiable, une nouvelle preuve au dossier ?

6 - Un procédé déjà validé dans certaines matières. – L'efficacité maximale de la preuve dans le domaine de la valeur locative, de l'indemnité d'éviction ou de la valeur vénale est vraisemblablement constituée par la production d'un rapport amiable.

Le rapport d'expertise amiable permettra, en effet, efficacement pour le demandeur d'afficher et de justifier ses prétentions, quelle que soit l'estampille du rédacteur.

En effet, au stade de la rédaction de l'assignation, la qualité de l'expert du rapport joint, judiciaire ou non, ne semble pas déterminante ⁴.

À la lecture de ce rapport amiable, le magistrat chargé d'instruire choisira, ou non, d'ordonner une expertise qu'il confiera cette fois-ci à l'un des 700 experts de justice agréés par l'une des 36 cours d'appel de l'institution judiciaire, dont 7 sont également inscrits sur la liste nationale des experts agréés par la Cour de cassation.

Le magistrat pourra également désigner un expert hors liste s'il justifie son choix.

7 - Le poids de l'expertise amiable pour les magistrats. – Si l'expert de justice désigné par le tribunal n'est pas tenu des rapports amiables qui lui sont présentés lors de ses opérations, il ne pourra que difficilement s'en affranchir sans devoir se justifier objectivement.

Une chose est certaine : son appréciation sera forcément différente de celle qu'il aurait eu sans eu la connaissance d'un rapport préalable...

Le rapport amiable pourrait aussi contrebalancer le rapport d'expertise judiciaire ou rendre crédible le remplacement ou la désignation d'un nouvel expert de justice ⁵.

2. S'exonérer ou pallier au défaut d'expertise de justice

8 - Expertise amiable et expropriation. – C'était le sens d'un commentaire d'un arrêt amplement commenté en 1989 ⁶.

La cour d'appel de Douai avait avalisé la conclusion économique d'une expertise amiable relative à une expropriation, et ce, *a contrario* de la décision rendue en première instance.

Le principe même de l'intérêt de l'expertise amiable avait été également opposé à la plus Haute Juridiction.

On peut d'ailleurs regretter que l'expropriation reste une procédure encore trop imperméable à la désignation d'expert de justice. Dans cette matière, l'expertise amiable demeure indispensable

2. M. Maquignon et E. Feldman, *Bail commercial : de l'intérêt de la conciliation sous l'égide du président du tribunal de commerce : Loyers et copr.* 2025, étude 9.

3. J.-J. Martel, C. Varry et M. Lepers, *La valeur locative des concessions automobiles : Mag des Experts Fonciers, immobilier urbain n° 11*, juin 2018.

4. J.-J. Martel, *L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut...* : Revue EXPERTS, août 2013.

5. TJ Saint-Omer, 28 mai 2023, n° 21/01149, SAS SIEP/SAS C^{ie} Française de Chaudronnerie.

6. J.-J. Martel, *L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière : AJDI 2009, jurispr.*, p. 191.

face aux évaluations réalisées par les domaines dont on peut parfois douter de l'objectivité^{7 8}.

D'ailleurs, si comme dans l'exemple repris ci-dessus, le magistrat dispose de plusieurs expertises amiables, pour quelle bonne ou mauvaise raison procéderait-il à la désignation d'un expert de justice ? Par nécessité ? Par réflexe ? Par méfiance ?

Les économies de temps et d'argent sont à l'ordre du jour... Voilà un début de solution... Encore faudrait-il changer certaines pratiques conservatrices...

La juridiction administrative a déjà, depuis longtemps, fait une large place aux expertises amiables dans l'appréciation des contentieux portés à son appréciation.

A. - Convaincre le magistrat dans sa décision finale

9 - Le rapport d'expertise amiable peut aussi faire basculer le jugement final (!).

Trop souvent, celui qui, intelligemment, a recours à l'expertise amiable relègue cette dernière au rang de la simple pièce de procédure...

Si cette dernière peut utilement justifier des prétentions alléguées, l'expertise amiable n'est pas un dire.

Exemple : La fixation judiciaire d'un loyer de renouvellement portant sur une station-service portée à l'appréciation du juge des loyers du tribunal judiciaire de Lille.

En 1991, le bail initial est consenti moyennant un loyer de 18 000 € annuel, et ce, pour une durée de 20 ans.

En 2010, l'expertise amiable réalisée (par un expert de justice) à la demande du bailleur conclut à la fixation d'un loyer annuel de 46 000 € tandis que l'expertise amiable réalisée (par un expert de justice), cette fois à la demande du preneur conclut à 36 000 €.

En 2020, l'expertise amiable réalisée à la demande du bailleur est réactualisée, en présence de l'exploitant, et conclut cette fois à un loyer annuel de 51 000 €.

Un an plus tard, le même exploitant fait appel à une société d'expertise dite « nationale ». L'expert de cette société (donc non judiciaire) conclut à une valeur locative de 16 000 €/an... soit 3 fois moins que le rapport amiable (et même inférieur au loyer initial fixé 30 ans plus tôt) ! Plus c'est gros plus ça passe diront certains.

10 - **La poursuite judiciaire du cas d'espèce.** – Logiquement et à la lecture de ces deux rapports particulièrement éloignés, le contentieux judiciaire se poursuit.

Un expert de justice est alors désigné par le tribunal et conclut lui-même à une valeur locative de 48 000 €.

Dans ce bras de fer, les parties campèrent sur leurs prétentions initiales, 30 000 € environ pour le preneur et 90 000 € environ pour le bailleur (les parties étant évidemment libres de s'écarter des conclusions de leurs experts respectifs).

En 2024, le tribunal judiciaire de Lille rend finalement sa décision⁹ et précise à propos de l'expertise réalisée en 2021 (concluant à une valeur de 16 000 € :

Cette expertise n'est pas pertinente dans le cadre de la présente procédure de fixation de la valeur locative et n'apporte aucun intérêt.

Dès lors, seule l'expertise amiable contradictoire et l'expertise judiciaire apportent des éléments pertinents sur la valeur locative du terrain.

Cependant, au regard de l'insuffisance des termes de comparaison de la valeur vénale du terrain¹⁰ et de l'absence d'adaptation du taux de rentabilité appliqué à la nature de l'exploitation autorisée sur le terrain, l'estimation résultant de l'expert désigné

judiciaire n'apparaît pas adaptée aux caractéristiques et particularités du terrain en cause et sera écartée.

Le magistrat a ainsi finalement conclu à une valeur locative annuelle de 51 000 € reprenant ainsi les termes et justifications de l'une des expertises réalisées aimablement en amont...

B. - Quelques difficultés subsistent en présence d'un rapport d'expertise amiable

11 - **Quelques obstacles persistent.** – La crédibilité de l'expert, la contradiction des opérations, le respect du principe de loyauté entre les parties ainsi que l'égalité des armes nécessaire au procès supposent de s'interroger sur son perfectionnement.

La jurisprudence rappelle également qu'un rapport amiable unilatéral, même s'il est soumis à la discussion contradictoire, doit être corroboré par d'autres éléments de preuve pour fonder une décision¹¹.

Par ailleurs, il convient de veiller aux modalités d'assurance qui couvrent l'exercice du métier d'expert. En effet, certaines conventions peuvent prévoir que le professionnel soit couvert tant pour des missions d'expertise amiables que judiciaires ou alors uniquement pour l'une d'entre elles. Par conséquent, l'expert devrait bien se garder de se prononcer sur une expertise dont il ne serait pas couvert par sa compagnie d'assurances. C'est par exemple le cas d'un expert de justice qui réalise des missions amiables, alors même que son assurance ne couvre que son activité judiciaire...

Le périmètre de l'assurance professionnelle est par conséquent une modalité à ne pas sous-estimer pour l'expert, sans oublier les montants des plafonds d'indemnisation. D'ailleurs, des extensions sont possibles, par des compagnies ou d'autres associations professionnelles.

12 - **Des pistes d'amélioration.** – Afin de régler ces difficultés, on pourrait imaginer la régularisation d'une déclaration d'indépendance par l'expert en préambule de son rapport amiable¹².

On peut aussi conseiller à l'expert amiable de produire ses premières conclusions dans un pré-rapport (technique trop souvent réservée à l'expertise de justice)¹³ : cela nous semble une sage précaution et alimente la discussion sans la crisper.

Dans notre cas d'espèce, si le client preneur avait la possibilité d'engager plus facilement la responsabilité de l'expert responsable de l'évaluation farfelue, on n'ose pas imaginer une conclusion aussi basse...

Si le preneur, a assurément perdu la chance d'obtenir une issue plus favorable, il a surtout perdu toute crédibilité lors de la négociation...

Ainsi, l'indépendance de l'expert et la garantie de cette dernière permettent évidemment aux clients de s'assurer de l'intérêt que pourra avoir ledit rapport.

Un rapport absurde sera évidemment toujours trop cher, puisque particulièrement inutile.

En effet, plus que la problématique de l'expertise elle-même, l'expert amiable rend méfiant...

Ce dernier n'a pas de statut réel, n'engage pas sa responsabilité et ne définit pas assez ses éventuels conflits d'intérêts... Le système français s'oppose toujours à celui de la *Common Law*¹⁴.

La jurisprudence semble avoir résolu la difficulté soulevée dans le paragraphe précédent pour le cas où sont produits deux rapports

7. J.-J. Martel, *Avis du domaine sur la valeur vénale, entre utilité et futilité* : AJDI 2020, point de vue, p. 805.

8. J.-J. Martel, *France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale* : Actes prat. ing. immobilière 2015, n° 1, dossier 8.

9. TJ Lille, 2 sept. 2024, n° 24/00002 : JurisData n° 2024-027469.

10. J.-J. Martel et M. Noël, *Comparaison n'est pas raison* : AJDI 2023, étude 823.

11. Cass. 1^{re} civ., 9 sept. 2020, n° 19-13.775 : JurisData n° 2020-008100 : Contrats, conc. consom. 2020, comm. 130, note D. Bosco.

12. J.-J. Martel et T. Thomas, *L'indépendance et la transparence : les deux mamelles de l'expertise immobilière...* : Actes prat. ing. immobilière 2015, n° 1, dossier 10.

13. J.-J. Martel, *Pré-rapport : souhaité... indispensable ? mais couteux !* : Actes prat. ing. immobilière 2015, dossier 5.

14. Y.-E. Vidrequin, J.-J. Martel et M. Vidailhet, *les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans* : Actes prat. ing. immobilière 2015, dossier 2.

amiables distincts établis par deux experts différents à la condition qu'ils se corroborent¹⁵.

C. - L'absence du statut d'expertise en évaluation immobilière

13 - Une profession non réglementée. – En dehors du statut de l'expert de justice et de celui de l'expert foncier, il n'existe pas de statut d'expert en évaluation immobilière.

On note que le statut des experts de justice a fait l'objet d'une réforme récente, notamment aux termes de sa nomenclature¹⁶.

L'expert de justice, collaborateur occasionnel du magistrat ou prestataire de services, conserve aujourd'hui la part belle.

On imagine encore facilement que le procès se gagne à l'expertise.

Cette vérité est-elle réservée à la seule expertise de justice ? Nous avons démontré le contraire...

Remarque : La Cour de cassation le confirmait déjà par un arrêt rendu par sa première chambre civile le 17 mars 2011.

En l'espèce, il s'agissait d'un litige survenu entre un propriétaire de véhicule automobile et un garagiste. Le propriétaire refusait de payer la facture relative à la réparation du véhicule en arguant que la panne n'était pas particulièrement difficile à repérer, comme l'expliquait le rapport d'expertise amiable qu'il avait commandé. Si la juridiction de première instance¹⁷ a condamné le propriétaire du véhicule, motif pris de l'opposabilité du rapport d'expertise amiable, faute de convocation du garagiste aux opérations, la Haute Juridiction a cassé l'arrêt précisant que ledit rapport amiable pouvait être attrait au procès dès lors que ce dernier permettait la libre discussion des parties sur ses conclusions¹⁸.

14 - Expertise amiable et principe du contradictoire. – L'article 16 du Code de procédure civile dispose dans son alinéa 2 :

le juge ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Ainsi, le contradictoire peut être repris a posteriori du rapport amiable établi. Là encore, le demandeur du rapport amiable aura gagné quelque avance...

Il semble incontestable que le rapport d'expertise amiable puisse être assimilé aux « explications » citées à l'alinéa 2 de l'article 16 du Code de procédure civile.

A contrario, le rapport d'expertise amiable ne semble pas pouvoir être assimilé aux « moyens » cités à cet article.

En effet, l'expert n'a pas pour mission de défendre son mandant mais bien de lui donner un avis objectif. L'avocat pourra ensuite utilement prendre la suite.

15 - Les conditions de la Cour suprême de l'ordre judiciaire. – Pour la Cour de cassation, pour qu'un élément (document, moyen, explication) soit contradictoire il faut que deux conditions soient remplies :

- que l'élément soit régulièrement versé aux débats ;
- que l'élément soit soumis à la discussion contradictoire des parties.

Dans le cas d'un rapport d'expertise amiable, bien que la discussion contradictoire des parties n'ait pas eu lieu lors des opérations d'expertise, cette dernière pourra avoir lieu au cours de l'instance.

16 - Le cas des expertises de locaux commerciaux ou d'immeuble. – Notons une petite particularité en ce qui concerne l'expertise amiable d'un immeuble ou d'un commerce : le fait d'effectuer cette visite en présence des propriétaires et/ou locataires, ou leurs représentants, constituera, à tout le moins, une présomption de contradiction évidente. Il faut néanmoins que le prétexte ne soit pas fallacieux. Il est évident que prétexter une visite d'expertise d'assurance ne permettra pas d'envisager ensuite une expertise dite contradictoire¹⁹.

17 - Importance de l'expertise amiable : constats. – En 2011, lors d'une cérémonie de coopération européenne organisée par l'Institut européen de l'expertise et de l'expert (E.E.E.I.) organisée par la cour d'appel de Versailles, le procureur général près la Cour de cassation, dans son discours de présentation de l'expertise judiciaire « à la française », avait rappelé : « l'expert judiciaire est essentiel au déroulement des procédures, voire trop essentiel... » et avait appelé les magistrats à préserver « une réelle indépendance face aux conclusions de l'expert de justice ».

La veille, lors d'un colloque organisé par la Compagnie des experts près la Cour de cassation intitulé « Les querelles d'experts », un vif débat s'est installé entre experts sur l'indépendance de l'expert de partie.

Ce débat avait finalement pu être arbitré par un intervenant se présentant comme un simple « juge de base » se réjouissant à l'avance de pouvoir disposer d'une, deux ou trois expertises de parties en supplément de l'expertise de l'expert de justice qu'il aurait désigné.

La multiplication des rapports d'expertises garantissait ainsi son indépendance lors de la rédaction de sa décision.

Le jugement du tribunal judiciaire de Lille relaté ci-dessus en est la parfaite illustration.

Par comparaison de la théorie de la hiérarchisation des normes, bien connue des juristes, on ne peut que constater qu'il existe bien une hiérarchie des interventions expertales²⁰, pour ne pas dire une hiérarchisation de la qualification des experts.

La crédibilité du rapport d'expertise amiable en dépend, en toute logique.

Le CNCEJ (Conseil national des compagnies d'experts de justice) organisait les 5 et 6 décembre 2024, son congrès annuel à Amiens et choisissait de travailler sur « L'expertise : quelle place demain pour l'amiable ? ».

En parcourant le programme de ce congrès, on ne peut que convenir de l'importance de l'expertise amiable dans la justice de demain et ses combinaisons possibles²¹.

Enfin, le colloque organisé par l'APIC à l'université de droit de Lille le 6 décembre 2024, la juge des loyers du tribunal judiciaire de Lille, présidente du colloque, nous a rappelé combien l'expertise, qu'elle soit amiable ou judiciaire, était indispensable à étayer sa propre décision²².

L'expertise serait même le mot « magique » selon elle... Elle a toutefois pris la précaution d'indiquer que disposer de sept expertises dans un même dossier était peut-être excessif, pour ne pas dire contre-productif.

De la même manière que tous ceux qui produisent inutilement moult attestations d'agences immobilières ou de notaires à l'occasion d'une fixation de la valeur vénale.

On a également pu percevoir sa préférence pour les rapports d'expertise amiable rédigés par un expert de justice, gage d'une plus grande crédibilité.

15. CA Paris, 17 janv. 2025, n° 22/05000 : JurisData n° 2025-000719.

16. J.-J. Martel et M. Noel, L'expertise devant les juridictions administratives et judiciaires : Ann. loyers, oct. 2023, 62.

17. J. proximité Périgueux, jug., 9 nov. 2009.

18. Cass. 1^{re} civ., 17 mars 2011, n° 10-14.232 : JurisData n° 2011-003884 ; Procédures 2011, comm. 162.

19. J.-J. Martel et M. Vidailhet, L'expertise d'assurance à bon dos ! : AJDI 2014, point de vue, p. 81.

20. J.-J. Martel et M. Noel, La hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière ou locative : Loyers et copr. 2022, étude 7.

21. https://annuaire.cncej.org/uploads/emailing/file/6630/Programme_Congr%C3%A8s_cncej2024.pdf

22. J.-J. Martel et M. Vidailhet, Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ? : Actes prat. ing. immobilière 2015-, dossier 7.

Conclusion

18 - **Une réduction des incertitudes.** – Nous vous pouvons aisément conclure que la production de rapports amiables au cours d'opérations d'expertises judiciaires concourt à la réduction des incertitudes pour l'ensemble des parties et notamment en présence de problématiques liées à l'évaluation immobilière.

Le débat sur la temporalité de l'intervention de l'expert amiable au cours d'une expertise de justice paraît désormais obsolète nonobstant toute entente déontologique contraire.

Le juge prendra connaissance de tout rapport d'expertise qui sera joint au débat contradictoire tant avant qu'après le dépôt du rapport de l'expert désigné judiciairement.

S'il est vrai qu'un rapport d'expertise amiable est toujours trop cher s'il ne sert à rien, il ne l'est finalement jamais assez s'il permet l'éclairage objectif du demandeur puis de la Juridiction.

19 - **Responsabilité de l'expert en évaluation immobilière.** – Enfin, nous terminerons par un vœu qui semble pieu. Faute de voir

créer un réel statut d'expert en évaluation immobilière²³, ne faudrait-il pas accentuer son degré de responsabilité²⁴ ? Cela permettrait évidemment de limiter le rendu de rapports particulièrement farfelus puisque simplement conforme à l'attente du mandant...

Cela éviterait également la confusion de la qualité d'expert avec celle de l'avocat ou celui de *Cost Killer*²⁵.

Il faut tordre le cou à l'idée que l'objectif d'un rapport amiable est obligatoirement d'être favorable à celui qui le commande. Le rapport amiable doit éclairer objectivement, sereinement et prudemment. C'est ainsi que le mandant pourra établir la bonne stratégie dans la décision qu'il a à prendre²⁶. ■

23. J.-J. Martel, *le droit en débat* « L'autorégulation aurait-elle pris du plomb dans l'aile ? » (*Lettre ouverte à madame la ministre du Logement*) : *Dalloz actualité*, 20 janv. 2025-.

24. J.-J. Martel, *L'évaluateur immobilier, dorénavant responsable... et bientôt coupable ?* : *AJDI* 2019, point de vue, p. 489.

25. J.-J. Martel, *et si on mettait les pieds dans le plat ?* (*Lettre ouverte aux organisations représentatives des experts immobiliers à propos de la responsabilité des experts dans la crise immobilière actuelle*) : *AJDI* 2024, point de vue, p. 241.

26. *Journal des experts*, 30 janv. 1911, n° 1, « l'expert est un homme (...) ayant des connaissances spéciales dans son art et suffisantes pour se rapporter à lui dans une décision à prendre ».