



UNIVERSITÉ PARIS 1 PANTHÉON SORBONNE CENTRE D'HISTOIRE SOCIALE (CHS)

Les perceptions de la qualité de vie en
détenue et les obstacles au désistement :
résultats d'une recherche menée
à la maison centrale de Poissy

92^{ème} séance le 9 septembre 2014

9, rue Malher

75004 PARIS

Renseignements :

pierre-victor.tournier@wanadoo.fr 2014-415

UNION INTERNATIONALE DES AVOCATS

Comment rédiger des contrats de vente
internationale efficaces ?

Séminaire du 11 au 13 septembre 2014

ATHENS PLAZA HOTEL

2, Vas Georgiou

Syntagma Square

105 64 ATHENES - GRECE

Renseignements : 01 44 88 55 66

uiacentre@uianet.org 2014-416

CONFÉDÉRATION NATIONALE DES AVOCATS (CNA)

78^{ème} Congrès National

« J'aurais voulu être Avocat,
c'est le plus bel état du Monde »

19 et 20 septembre 2014

Palais des Congrès

Quai l'Herminier

20179 AJACCIO

Renseignements : 01 43 54 65 48

cna-anased@wanadoo.fr 2014-417

ASSOCIATION FRANÇAISE D'ARBITRAGE (AFA)

« Le Coarbitre »

22 septembre 2014

Hôtel des Arts et Métiers

9, avenue d'Iéna

75008 PARIS

Renseignements : 01 53 77 24 31

contact@afa-arbitrage.com 2014-418

ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE CHARTRES

« L'Avocat dans la cité »

26 et 27 septembre 2014

De 9 heures 30 à 18 heures 30

Place des Epars

28000 CHARTRES

Renseignements : 02 37 36 16 14

www.ordredesavocats-chartres.com

2014-419

Entretien

Jacques Patron, expert immobilier près la Cour d'appel de Paris

Jean-René Tancrede : on a connu récemment les problèmes de conflits d'intérêt des agences de notation et des sociétés internationales d'audit et de Conseils, qu'en est-il dans le domaine des expertises immobilières ?

Jacques Patron : En effet, avec :

- la « judiciarisation » de la vie économique qui elle-même devient de plus en plus complexe et durablement difficile,
 - la concentration de certains groupes financiers nationaux et internationaux,
- la question se pose de la bonne gestion des conflits d'intérêt et de l'indépendance des experts immobiliers.
- Cette question est abordée depuis un certain temps par les diverses associations nationales et internationales qui donnent des directives et réalisent des contrôles de manière ponctuelle. Il s'agit de recommandations sur de grands principes généraux.

J. R. T. : A votre avis est-ce suffisant ?

J.P. : Eh bien je répondrai qu'il s'agit d'un bon début ; peut être faudrait-il aller plus loin dans une économie et une société qui exigent plus de transparence et d'équilibre.

La Charte de l'expertise d'octobre 2012 traite du sujet « l'éthique professionnelle » assez succinctement, également pour le « red book » de la RICS, tout en étant plus concret à l'anglo-saxonne. Différentes associations ont complété ces principes par une certaine séparation juridique entre sociétés d'un même groupe, les fonctions notamment de vente sont interdites un temps si les biens ont été évalués etc...

Ce sont de bonnes mesures respectées probablement.

Mais je crois que notre époque demande d'aller plus loin dans cette réflexion. Et pour cela, la

Jacques Patron



doctrine judiciaire nous apprend que l'expert doit être « insoupçonné et insoupçonnable ». Sur le fond, peut être faudrait-il s'interroger sur 3 concepts : les liens de subordination, les risques de « connivence » de marché et la formation des experts ?

J. R. T. : Si on comprend bien ces nécessités, pouvez-vous développer ces 3 points.

J.P. : Les experts sont le plus souvent des salariés soumis à une hiérarchie. Il y a donc une sorte de pression consciente ou inconsciente qui pèse sur ces personnels.

Secondement, il conviendrait de mieux prévenir ce que l'on appelle les « connivences de marché », du fait de liens capitalistiques et d'affaires entre de grands groupes, comme par exemple de ne plus pratiquer les « expertises dites « maisons » réalisées pour le compte de banques par leur filiale d'expertise.

Ce ne sont pas les hommes qui, bien entendu, sont en cause mais le cumul de ces situations à risques qui peut poser problème. Et je le vois bien en Justice ou les magistrats ne considèrent pas ce type d'expertises.

Enfin, Expert c'est avant tout « expérience » avec beaucoup de « s ». Il faut être exigeant sur la formation de culture générale, spécifique, de terrain (comme avoir participé à l'acte de construire), avoir vécu des crises pour ne pas confondre prix et valeur par exemple.

J. R. T. : Alors que faut-il faire pour concrètement éviter ces risques avérés ?

J.P. : Comme en médecine la bonne thérapeutique dépend d'un diagnostic courageux.

Je crois en effet que notre époque impose une double exigence aux experts immobiliers pour éviter les conflits d'intérêt : une indépendance véritable et une compétence concrète et respectée :

Et pour cela

- les sociétés d'expertise et leurs salariés devraient être totalement autonomes juridiquement et financièrement,

- Organiser une véritable information complète et transparente sur les transactions de marché à l'instar de ce qui se pratique en Amérique du Nord,

- Que le métier d'expert soit considéré et payé à sa juste valeur. Pour cela il ne faut plus accepter des expertises « low-cost » à moins de 800 euros l'unité et ne plus pratiquer une « surindustrialisation » contre la nature de ce beau et difficile métier.

« Pas de prêt à porter que du sur-mesures » en expertises immobilières.

Ainsi la confiance pourra s'affirmer.

Alors Merci et bon courage Monsieur l'expert.

Propos recueillis par Jean-René Tancrede
le 10 juillet 2014

2014-400