



# CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE  
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

## LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

www.cneji.fr

N° 6 | DÉCEMBRE 2024



### L'ÉDITO DE LA PRÉSIDENTE

Chères Consœurs, chers Confrères,

La formation est la pierre angulaire de l'expertise immobilière, une discipline riche, variée et en constante évolution.

En 2024, le bureau de la CNEJI et **Gaëlle ANSOINE** ont proposé 25 heures de formation à nos membres, en visioconférences et en présentiel à Paris et Lyon.

L'Université d'automne à Lyon, a été un véritable succès réunissant 120 membres et invités. Cette édition revient sur les moments forts alliant une formation de haut niveau et la convivialité toujours présente au sein de notre compagnie.

En 2025, le programme des formations s'annonce également soutenu avec des sujets d'actualité notamment sur le marché immobilier, l'évolution du statut des baux commerciaux, les sujets fonciers et des ateliers-experts en visioconférences.

Nous nous réjouissons des partenariats mis en place pour organiser nos prochaines formations, notamment avec le CNEFAF (Conseil National des Experts Fonciers, Agricoles et Forestiers), l'AADPC (association des avocats spécialisés en droit de la propriété commerciale) et l'ICH (Institut Construction Habitation) du CNAM.

Je félicite **Audrey FELICETTI** en charge des délégués de la CNEJI qui a réuni 18 délégués représentant les principales Cours d'appel. Des réunions et formations sont organisées

en région. Je remercie les délégués régionaux pour le dynamisme et la synergie qu'ils ont su créer, renforçant les liens des membres de la CNEJI à travers les différentes Cours d'appel.

Je tiens à féliciter chaleureusement les nouveaux experts inscrits sur les listes des Cours d'appel au 1er janvier 2025. Ils sont mis à l'honneur dans cette édition. La CNEJI se tient à leurs côtés et leur souhaite de nombreuses satisfactions dans l'accomplissement de leurs missions judiciaires.

Dans un contexte économique qui reste complexe, notre Compagnie est à la disposition de ses membres pour les accompagner et faire face aux enjeux à venir.

Nous nous réjouissons de vous retrouver en 2025, avec confiance et engagement.

Le bureau se joint à moi pour vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année.

**Sophie MUTTER-PUCETTI**  
Présidente de la CNEJI



### VIE DE LA COMPAGNIE

#### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES



**Clément LE SUEUR**  
Cour d'appel  
d'Aix en Provence



**Gwénola DE FOUCAULD**  
Cour d'appel  
de Versailles



**Virginie BELINE**  
Cour d'appel  
de Versailles



**Yann REILLANT**  
Cour d'appel  
d'Orléans



**Maëva Kierkegaard**  
Cour d'appel  
de Versailles



## VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

### LES TEMPS FORTS DE L'UNIVERSITE D'AUTOMNE A LYON

- Les travaux de la commission Copropriété de la CNEJI avec les propositions de méthodologie pour le calcul de l'indemnité de droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment par les experts **Véronique BACOT-REAUME** et **Marie-Hélène MARTIAL**.
- L'incontournable revue de Jurisprudence sous un angle technique par les experts **Anne ANGIBOUST** et **Marie-Alice PAIN**.



- La pertinence des tables rondes sur les baux de longue durée par les représentants des Hospices Civils de Lyon (HCL) et les notaires de l'Etude ALCAIX, accompagnés des experts **Arnaud RAYE** et **Philippe FAVRE REGUILLON** et le calcul et les usages en matière d'évaluation d'indemnité d'éviction des résidences de tourisme par les experts **Arnaud FREREAULT**, **Christian ROUSSEL** et Maître **Julien LE BOULC'H**, avocat au barreau d'Annecy.
- L'intervention remarquable de **Sophie LEMAITRE**, Conseil en éloquence, sur l'importance de la parole et l'attitude de l'expert de Justice lors d'une réunion d'expertise.



L'indispensable moment consacré à l'éthique et la déontologie de l'expert de Justice en immobilier par **Bernard PAIN**, président d'honneur de la CNEJI.



### UN APERÇU DU PROGRAMME DE FORMATION DE 2025

**Le 17 janvier 2025**, une formation à Paris, en partenariat avec le CNAM et les étudiants de l'ICH, avec notamment la lecture efficace de jurisprudence par **Maître Jean-Marc NOYER**, avocat au barreau de Paris, un point marché avec **Maxime LE FLOCH** représentant le groupe HERRMANN.

Nous approfondirons également l'utilisation concrète de l'intelligence artificielle dans l'expertise immobilière grâce aux interventions des experts **Alan COLIN**, expert près la CA de NANCY, **Mathieu HERCBERG** Experts près la CA de VERSAILLES et **Benjamin ROBINE**, expert près la CA de PARIS.

**En Février**, nous prévoyons un nouvel atelier sur le thème du profit subsistant par **Madeleine PERRIN** et **Mélanie LAPERRERE**, experts près la CA de PAU.

**Au printemps**, une formation sur les sujets fonciers sera organisée à Dijon avec le CNEFAF Conseil National des Experts Fonciers, Agricoles et Forestiers.

**Le 23 mai 2025** au Palais du Luxembourg une session dédiée aux baux commerciaux, en collaboration avec la CEICE, Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris et l'AADPC, association des avocats spécialisés en droit de la propriété commerciale.



Crédit photo: iquinhosilva Creative Commons



## VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

### LES DELEGUES PAR AUDREY FELICETTI, MEMBRE DU BUREAU, EN CHARGE DES DELEGUES

Notre présidente **Sophie MUTTER-PUCETTI** et les membres du bureau ont souhaité rétablir des délégués régionaux afin de recueillir auprès de nos membres de chaque Cour d'Appel les besoins et les difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans le cadre de leur activité.

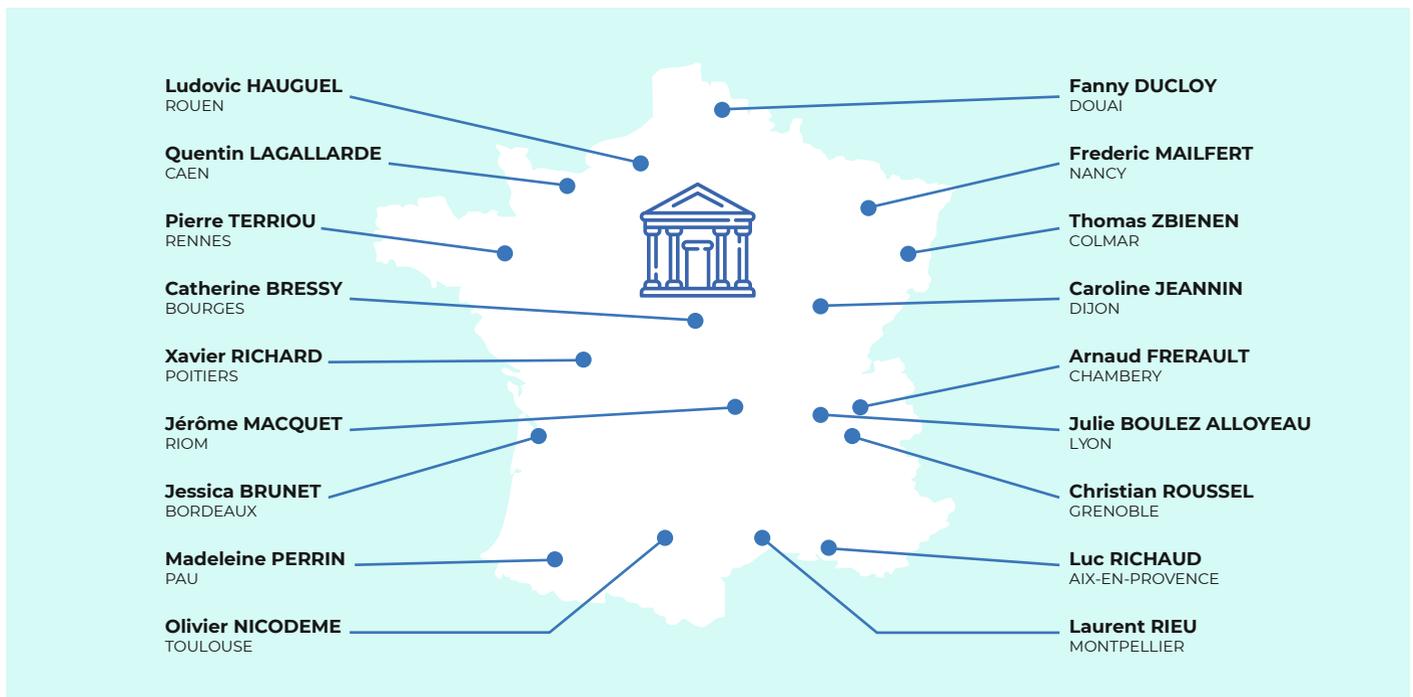
Lors de notre première réunion en Visio qui a eu lieu le 6 septembre 2024, 16 délégués sur 18 étaient présents, notre présidente et moi-même.

Après avoir présenté brièvement le rôle d'un délégué régional, la parole a été laissée aux délégués de régions. Il est ressorti de ces échanges, des interrogations et des problématiques diverses, notamment :

Après des échanges constructifs et conviviaux, il a été prévu d'organiser des actions.

- **Luc RICHAUD** organisera pour les membres de la CA d'AIX en PROVENCE une rencontre et formation sur le Certificat d'Urbanisme et les études de faisabilité pour évaluer un terrain à bâtir le 6 Février 2025.
- **Madeleine PERRIN** organisera avec la Cour d'Appel de PAU et les experts du ressort, sur les missions des experts évaluateurs en immobilier.
- **Julie BOULEZ**, déléguée de la Cour d'appel de LYON nous indique que des actions de formation et rencontres sont régulièrement réalisées par les experts de justice en immobilier du ressort.

Un compte rendu des activités des experts régionaux sera réalisé régulièrement.



## REVUES JURIDIQUES

[Lien cliquable](#)

Les articles récents parus au sein de publications juridiques de référence (AJDI, GAZETTE DU PALAIS...) sont recensés ici.

**Réflexion sur le statut des baux commerciaux, dix ans après la Loi Pinel : une conjonction d'ombres et lumières**  
*AJDI, Octobre 2024*

**Dix ans d'application de la Loi Pinel : un statut rééquilibré ou un statut à deux vitesses ? (dossier)**  
*AJDI, Novembre 2024*



**Maîtres, Jehan-Denis Barbier**, docteur en droit, avocat au barreau de Paris et **Charles-Édouard Brault**, avocat au barreau de Paris publient la seconde édition de cet ouvrage de référence qu'est **LE STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**, qui tient notamment son succès de sa présentation originale et en colonnes des textes, de la jurisprudence et des commentaires ! L'ouvrage est préfacé par Patrick COLOMER, expert CNEJI, Expert près la CA de Paris, agréé par la Cour de cassation



## PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE



### **Valeur locative des établissements de santé à usage de clinique**

Vincent SAE HENG - AJDI, Septembre 2024

### **Code de commerce : une vraie réforme implique de l'audace, mais le commerce le vaut bien !**

Patrick COLOMER - Lettre M<sup>2</sup>, Novembre 2024

### **Reconversion des fonciers pollués**

Catherine DARGENT - Lettre M<sup>2</sup>, Septembre 2024

### **Les hôtels parisiens, un marché de vendeurs**

Benjamin ROBINE & Jean-Philippe MONET - Lettre M<sup>2</sup>, Décembre 2024

### **Du mode d'emploi de l'indemnité de renvoi**

Mathieu HERCBERG & Philippe FAVRE-REGUILLON - Gazette du Palais, Septembre 2024



### **Guide des baux commerciaux 2025/2026**

Un ouvrage qui se veut « pratique » à utiliser sous forme de fiches thématiques répondant aux problèmes récurrents que les spécialistes de la propriété commerciale rencontrent dans un environnement judiciaire et commercial qui ne cesse d'évoluer. Un livre écrit sous l'égide d'un universitaire à la renommée nationale réunissant avocats et un expert immobilier près la CA de Paris. Marc-Olivier PETIT - LEXIS NEXIS 2024



## ÉTUDES UTILES

De nombreuses études récentes **en accès libre** portant sur l'immobilier sont référencées ci-dessous par type d'actif.



### COMMERCES



#### **Le marché des commerces à Paris**

NEWMARK, Septembre 2024



#### **Le Renouveau des Champs-Élysées**

NEWMARK, Juillet 2024



#### **Marché des commerces en France**

Snapshot T3 2024 - C&W



#### **Quelles sont les enseignes alimentaires les plus performantes ?**

olivierdauvers.fr, 3 Décembre. 2024



### HÔTELLERIE



#### **L'industrie hôtelière française en 2024**

KPMG, Octobre 2024



### RÉSIDENTIEL



#### **Le marché immobilier francilien au 3e trimestre 2024 et perspectives**

NOTAIRES DU GRAND PARIS, Novembre 2024



### DIVERS



#### **Les résidences étudiantes : un actif convoité, pour quel potentiel ?**

CBRE Novembre 2024



#### **Le marché immobilier haut-de-gamme : châteaux, forêts, vignobles et chasses**

BARNES, Novembre 2024



#### **Le marché des datacenters**

KNIGHT FRANK Novembre 2024