



A Monnaie, le 01^{er} juillet 2022

Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur,



Lexpertissimo souhaite vous adresser tous ses vœux pour un bel été 2022. Par la présente, nous souhaitons aussi vous rassurer et vous réaffirmer notre engagement à vos côtés au service de vos clients durant toute cette période estivale.

Nous profitons de ce courrier pour vous rappeler tout le plaisir que nous avons eu ou aurons à travailler ensemble.

Veuillez croire, Cher Maître, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Guillaume Philippon
Gérant de la Sarl

Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire »

(Source EDF)

Promulguée fin 2018, la loi ELAN a inscrit au Code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 vient fixer les objectifs, en autres : économiser 60% d'énergie finale dans sur les bâtiments à l'horizon 2050.

Le décret s'adresse aux propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires. Sont concernés tous les bâtiments ou locaux d'activité à usage tertiaire et dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1.000 m².

La superficie prise en compte peut être cumulative si le bâti héberge plusieurs entreprises, ou si le site est composé de plusieurs bâtiments. Les constructions provisoires, lieux de culte et bâtiments de défense, sécurité civile ou sécurité intérieure du territoire en sont exempts.

La réglementation exige une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation :

- Réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;

Ou

- Atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

Pour atteindre ces objectifs, différentes actions peuvent être mises en place par les propriétaires et preneurs à bail :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- Installer des équipements performants et mettre en place des dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils ;
- Faire évoluer le comportement des occupants.

À noter : il est permis de mutualiser l'obligation de réduction des consommations sur plusieurs sites.

Des mesures particulières ont également été prévues en cas de cessation ou changement d'activité, de contraintes architecturales du bâtiment (monuments historiques, sites classés...), ou si les coûts sont disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus. Dans ce cas, une argumentation technique et financière devra être transmise aux autorités responsables.

La plateforme informatique OPERAT est mise en place par l'État pour suivre les objectifs de réduction des consommations. Gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (l'ADEME), elle permet aux responsables assujettis de transmettre les informations demandées :

- Descriptif de l'activité tertiaire exercée ;
- Surface des bâtiments concernés ;
- Données annuelles de consommation d'énergie par source énergétique.

Nous ne pouvons pas douter que la mise en place de ces dispositions, à compter du 01^{er} septembre, va progressivement avoir un impact sur la valorisation des biens.

Décret n° 2021-1322 du 11 octobre 2021, entré en vigueur le 01^{er} novembre 2021, relatif à la procédure d'injonction de payer, aux décisions en matière de contestation des honoraires d'avocat et modifiant diverses dispositions de procédure civile

Notice : « ... Il supprime par ailleurs le caractère automatique de la purge des vices de procédure et fins de non-recevoir lors de la conclusion d'une convention de procédure participative et confère à l'expertise décidée dans ce cadre une valeur identique à celle de l'expertise judiciaire. »

Article 4 : « ... 2° A l'article 1554 du même code, le second alinéa est remplacé par les dispositions suivantes : « **Le rapport a valeur de rapport d'expertise judiciaire.** »

Beaucoup ont alors pensé que soit conférée à leurs expertises, de façon systématique, une « valeur judiciaire ». Faut-il encore rappeler que l'expert, régulièrement inscrit sur une liste de Cour d'Appel ou un tableau de Cour Administrative d'Appel, n'établit un rapport d'expertise judiciaire que lorsqu'il est expressément désigné par une juridiction, et ajouter qu'en vertu des dispositions de l'article 246 du Code de procédure civile : « **Le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien** ». Ce qui rend toute relative la notion de « valeur judiciaire ».

Dans un article publié le 03 décembre 2021 sur le site village-justice.com, Maître Sébastien Mouy, avocat au barreau de Paris, nous rappelle que l'expertise judiciaire est un gage de respect du principe du contradictoire, un des principes directeurs du procès, mais aussi que le décret du 21 octobre 2021 s'inscrit à la suite du décret n°2012-66 du 20 janvier 2012 introduisant de nouvelles possibilités d'expertises dites « amiables » mettant en place une procédure, avant tout procès, dite « participative ».

Le décret du 21 octobre 2021 vient en quelque sorte corriger l'article 1554 du Code de procédure civile, dans sa rédaction de 2012, afin de donner au juge une possibilité d'appréciation plus élargie dans la prise en compte d'un rapport d'expertise amiable et cela contrairement à une décision du 13 septembre 2018 de la 2^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation, n° 17-20.099.

Ce décret est tout à fait intéressant pour les experts régulièrement inscrits sur une liste ou un tableau mais aussi pour les experts non-inscrits car il permettrait aux uns et aux autres de voir conférer, dès lors que la démarche d'expertise s'inscrirait dans le respect des parties et du principe du contradictoire, une « valeur judiciaire » ou peut-être plutôt « une pleine prise en compte » dans le cadre d'une décision faisant gagner à tous temps et argent.

Dans un article publié en mai 2022 dans la revue « Loyers et Copropriété » aux éditions Lexis Nexis, Jean-Jacques Martel, expert agréé par la Cour de cassation, et Marie Noël, expert et enseignante, proposent une hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière et locative.

Last News : Lexpertissimo est heureux de vous informer de l'ouverture de son deuxième établissement secondaire, après celui de Tours en février 2020, à **Paris 15^{ème} au numéro 5 de la rue Pérignon**. Lexpertissimo a le plaisir de vous informer que son gérant, **Guillaume Philippon**, a obtenu le **Diplôme Universitaire « Expertise Judiciaire »** de la faculté de Droit de Limoges.