THÈSE

Pour obtenir le grade de

DOCTEUR EN DROIT DE L'UNIVERSITE DE LILLE

Présentée et soutenue publiquement le 15 décembre 2016 par :

Jean-Jacques MARTEL

LA VALEUR VENALE OU LOCATIVE DES BIENS, DROITS IMMOBILIERS OU DROITS SOCIAUX : UNE CONCEPTION JURIDIQUE POUR UNE CONCRETISATION ECONOMIQUE

Synthèse de 10 ans de réflexion, d'enseignement, de recherche et de publications
(Thèse sur travaux en droit public)

Directeurs de la recherche :

Monsieur Vincent CATTOIR JONVILLE**,** Professeur à l'Université de Lille 2.
Monsieur Manuel GROS, Professeur à l'Université de Lille 2.

Jury :

Président : Monsieur Hugues PERINET-MARQUET Professeur à l'Université Paris 2 Panthéon-Assas.
Rapporteur : Monsieur Joël MONEGER Professeur émérite à l'Université de Paris Dauphine, directeur honoraire de l'Institut Droit Dauphine (i2d)
Rapporteur : Monsieur Alain BECHADE Professeur émérite au Conservatoire National des Arts et Métiers.
Membre : Madame Isabelle ROHART-MESSAGER, Conseiller à la Cour d'appel de Paris.
Membre : Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE, docteur en droit, directrice du pôle immobilier (ICH/CRDI/CAMI) au Conservatoire National des Arts et Métiers à Nantes.

L’université n’entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

« On a tous droit à une deuxième chance, peut-être à une troisième, et pourquoi pas à une quatrième… ?
Il suffit simplement de se le dire et de s'en convaincre. »

« Merci à mon père de m'avoir montré le chemin de la vie et de m'avoir inculqué avec certitude qu'il n'était jamais trop tard pour mieux faire. Il m'a guidé très utilement, parfois à l'insu de mon plein gré. »

« Merci à Henri Caron, d'avoir été, au sein de la 2ème Division Blindée du Général Leclerc, le chef du premier tank Sherman (le Romilly) à être entré dans Paris le 24 août 1944. Il y laissa sa vie, après avoir rallié le général de Gaulle dès 1940. Il est la fierté de notre famille, celui qui vous guide lorsque le chemin s'assombrit, celui qui vous rappelle qu'il ne faut jamais renoncer même si personne n'y croit, quelles que soient les circonstances. »

Remerciements :

Je souhaite remercier pour l'aide, le soutien, l'inspiration et les chances qui m'ont été donnés dans la vie :

Le 150ème régiment d'infanterie de Verdun, aujourd'hui dissout, de m'avoir permis de retrouver le chemin de l'espoir lorsque j'avais 18 ans et dont la première devise « en avant malgré tout » m'accompagne au quotidien.

Monsieur Didier BOMY, en sa qualité d'instituteur lorsque j'étais en primaire, puis d'agent de l'ANPE, d'avoir consciencieusement et simplement fait son travail.

L'université de Lille 2, la faculté de Droit et plus particulièrement l'institution de la Capacité en droit de m'avoir donné l'envie d'étudier et d'apprendre, ce qui me semblait impossible quelques années plus tôt.

Les Professeurs José SAVOYE, président honoraire de l'université de Lille 2, et Bernard BOSSU, doyen actuel de la faculté de Droit, de m'avoir fait confiance, malgré mon parcours atypique.

Le Professeur Manuel GROS de m'avoir proposé de codiriger le Master de droit « Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme » et m'avoir donné la confiance suffisante pour envisager ce projet de thèse.

Le Professeur Vincent CATTOIR JONVILLE de m'avoir fait l'honneur d'accepter la responsabilité de diriger mes travaux, les rapporteurs ainsi que les membres du jury. J'ai conscience du travail que cela représente et je les remercie très sincèrement, par avance et indépendamment des critiques qu'ils ne manqueront pas de m'adresser lors de l'exercice périlleux de la soutenance.

Je remercie également mes collègues enseignants du Master, notamment les Professeurs Denis VOINOT, Patrick MEUNIER et Jacques LEPERS (également vice-président du tribunal administratif de Lille) ainsi qu'Aurélien BAUDU (MCF/HDR), nouveau codirecteur du Master, d'avoir fait preuve de beaucoup de compréhension et d'indulgence à mon égard.

Monsieur Yves ROUQUET, docteur en droit, rédacteur en chef de l'AJDI DALLOZ, d'avoir été le premier à publier l'un de mes articles dans l'une des revues les plus prestigieuses du droit immobilier depuis plusieurs décennies, avec la recommandation de Madame la Professeure Françoise AUQUE, éminente spécialiste des baux commerciaux.

Monsieur le docteur PECKELS, expert honoraire agréé par la Cour de cassation et rédacteur en chef de la Revue Experts.

Madame Anne-Laurence MONEGER, directrice de la rédaction Notaires, Professionnels du patrimoine et de l'immobilier, rédactrice en chef de la revue du Jurisclasseur Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière (LEXIS NEXIS) pour sa confiance éditoriale et son soutien régulier à notre Atelier ou à nos étudiants.

Yann E. VIDREQUIN d'avoir été plus qu'un maître, il a été l'un des cofondateurs de l'IFEI[1] et du cabinet MARTEL[2].

Mes employeurs successifs de m'avoir fait confiance, notamment Monsieur Jean-Louis BERGOUGNIOUX, mon premier employeur et Maître Jean-Louis BRIDOUX d'avoir suscité mon avenir d'expert de justice et inculqué la nécessité de la formation permanente.

Mes collaborateurs, sans lesquels je n'aurais pas trouvé le temps de réaliser ce défi et plus particulièrement : Morgan VIDAILHET, l'un de mes premiers étudiants[3], Coralie, pour son assistance administrative et mes correctrices Béatrice et Odile.

Les nombreux confrères qui m'encouragent régulièrement à poursuivre mes travaux et réflexions par leurs témoignages réconfortants comme Christophe DUHEM président du CNEFAF ou Michel CORNATON président de la CNEJI.

Les nombreux étudiants qui suivent ou ont suivi mes enseignements et parmi eux Stéphanie[4] qui m'a assisté lors d'un des articles les plus « appréciés » du cabinet[5], Lionel[6] à qui je souhaite une pleine réussite dans son projet de thèse, et d'autres comme Tristan[7], Anastasia[8], Vincent[9], Adèle[10] ou Victoire[11] qui entament une carrière d'experts après avoir fait leur premier pas dans le cabinet.

Notre ami Damien DUTRIEUX, maître de conférences associé à l'université de Lille 2, qui méritait aussi largement, pour ne pas dire plus, d'être à cette place en ce jour.

Enfin je n'oublie surtout pas ceux qui ont compté dans mon épanouissement personnel :

Eric et Michel, deux amis chers,

Mes proches, particulièrement mes frères, mes neveux et nièce, ma grand-mère et Line,

Mes enfants, Floriane et Adrien, à qui j'espère montrer le bon exemple.

Et Nathalie, sans qui je ne serai pas ce que je suis.

---

[1] Institut Français de l'Expertise Immobilière dont les statuts ont été signés le en 1979 par dix-huit membres fondateurs dont Yann VIDREQUIN. L'IFEI est toujours la principale organisation de réflexion en évaluation immobilière.

[2] Yann Vidrequin s'est installé à Lille en tant qu'expert judiciaire le 15 octobre 1996 après avoir quitté son poste de délégué régional du Crédit Foncier de France.

[3] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2006/2007

[4] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2008/2009

[5] JJM, *La valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles »*, Revue Experts, Février 2010, **page178**

[6] ICH promotion 2006/2007

[7] ICH promotion 2008/2009

[8] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2012/2013

[9] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2013/2014

[10] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2014/2015

[11] Master ICEU (Immobilier, Construction, Environnement et Urbanisme) promotion 2015/2016

Résumé de la thèse :

En français :

La valeur vénale et locative se définit en droit, en jurisprudence et en doctrine, mais elle se concrétise en économie…

C'est toute l'ambiguïté et la différence entre une valeur et un prix.

A l'inverse de l'agent immobilier qui se focalise sur le prix du bien qu'il envisage de vendre, l'expert se concentre sur l'objectivation juridique d'une valeur qu'il va déterminer en s'appuyant sur la comparaison des prix dont il va avoir connaissance.

Depuis plus d'une dizaine d'années, j'ai essayé à travers mes différentes recherches, enseignements et publications d'éclaircir les problématiques juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques, liées à la valeur vénale ou locative.

J'ai pu publier une cinquantaine de contributions sur des sujets transversaux.

Mon projet de thèse sur travaux envisage d'effectuer la synthèse de ces travaux en approfondissant et en complétant certains sujets, en explorant les nouvelles problématiques environnementales et en examinant les possibilités de transposition dans notre droit interne des nouvelles directives européennes liés à l'évaluation immobilière.

In English:

Market and rental value is defined in law, in jurisprudence and in doctrine, but is put into concrete form in economics.

There in lies the ambiguity of the difference between value and price.

Unlike the estate-agent, who focuses on the price of the property he plans to sell, the real estate valuer concentrates on the juridical objectification of the value, which he will determine by comparing the prices which he has knowledge of. For over ten years I have been trying, through my various research projects, teaching and publications, to throw some light on the juridical, economic, technical and now environmental issues linked to market and rental value.

I have published some fifty papers on cross-discipline subjects.

In my thesis project I plan to synthesize this work, going more deeply into certain subjects and adding to them, exploring the new environmental issues and examining the possible ways in which the new European directives concerning real-estate appraisal could be transposed into our domestic law.

Liste de 30 mots clés

Autorégulation
Bases de données
Baux commerciaux
Big data
Charte de l'expertise en évaluation immobilière
Droit au bail
Estimation immobilière
Evaluation immobilière
Expert foncier
Expert immobilier
Expert de justice
Expropriation
Financiarisation
Fiscalité immobilière
Financement immobilier
Fonds de commerce
Garantie hypothécaire
Indemnité d'éviction
Indépendance
Marché immobilier
Normes d'évaluation
Parts de société
Préemption
Préjudices immatériels
Prix de vente
Responsabilité civile professionnelle
Saisie immobilière
Valeur locative
Valeur vénale
Valeur verte

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

ABES	Agence bibliographique de l'enseignement supérieur
ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AJ	Actualité jurisprudentielle du Recueil Dalloz
AJDI	Actualité juridique, Droit immobilier (Dalloz, à partir de 1998)
AJPI	Actualité juridique, Propriété immobilière (jusqu'à décembre 1997)
Al.	Alinéa
Ann. Loyers	Annale des loyers
AQC	Agence de la qualité de la construction
Arr.	Arrêté
Art.	Article
Ass. Plén.	Assemblée plénière de la Cour de cassation
BBC	Bâtiment de basse consommation
BET	Bureau d'Etudes Techniques
BPCE	Banque Populaire Caisse d'Epargne
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
BICC	Bulletin d'information de la Cour de cassation
C. baux	Code des baux
CBRE	Coldwell Banker Richard Ellis
CCH	Code de la construction et de l'habitation
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
C. copr.	Code de la copropriété
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CDC	Commission départementale de conciliation
CE	Conseil d'Etat
CEDH	Cour européenne des droits de l'Homme
CEF	Confédération des Experts Fonciers
CEIF	Chambre des Experts Immobiliers de France
CELRL	Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres
Chron.	Chronique
Circ.	Circulaire
Civ.	Chambre civile de la Cour de cassation
CNAM	Conservatoire National des Arts et Métiers
CNEFAF	Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière
CNEJI	Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers
Com.	Chambre commerciale de la Cour de cassation
Concl.	Conclusions
Conv. EDH	Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales
CPE	Contrat de performance énergétique
C. pr. civ.	Code de procédure civile
C. urb.	Code de l'urbanisme
DATA	Données
Décr.	Décret
Defrénois	Répertoire du notariat Defrénois
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner

DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Doctr.	Doctrine
DPE	Diagnostic de performance énergétique
Dr. et patr.	Droit et patrimoine
Droit et Ville	Revue Droit et Ville
ECO-PTZ	Eco-prêt à taux zéro
ED	Ecole Doctorale
ENL	Engagement national pour le logement
EPARECA	Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux
EPF	Etablissement public foncier
Err.	Erratum
Esp.	Espèce
FNAIM	Fédération Nationale de l'immobilier
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
GES	Gaz à effet de serre
HQE	Haute qualité environnementale
HQE-P	Haute qualité environnementale-performance
IAS	International Accounting Standards
ICC	Indice Insee du coût de la construction
ICEU	Institut de la Construction, de l'Environnement et de l'Urbanisme
ICH	Institut de la Construction et de l'Habitat
IFEI	Institut français de l'expertise immobilière
IFPPC	Institut français des praticiens des procédures collectives
IFRS	International Financial Reporting Standards
ILAT	Indice des Loyers des Activités Tertiaires
ILC	Indice des loyers commerciaux
Infra	Ci-dessous
IR	Impôt sur le revenu
IRC	Informations rapides de la copropriété
IRL	Indice de Référence des Loyers
IS	Impôt sur les sociétés
JCP	Juris-classeur périodique (Semaine juridique), édition générale
JCP N	Juris-classeur périodique, édition Notariale
JLL	Jones Lang LaSalle
JO	Journal Officiel
JORF	Journal Officiel de la République Française
L.	Loi
Loyers et copr.	Loyers et copropriété
LPA	Les Petites Affiches
LTV	Loan to value
MEL	Métropole Européenne de Lille
Mod.	Modifié
MURCEF	Mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier
N°	Numéro
Not.	Notamment
Nouv.	Nouveau
OAT	Obligations Assimilables du Trésor
Obs.	Observations

Ord.	Ordonnance
p.	Page
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PLU	Plan local d'urbanisme
POS	Plan d'occupation des sols
PPRNT	Plan de prévention des risques naturels et technologiques
PTZ	Prêt à taux zéro
QEB	Qualité environnementale du bâtiment
R.	Rapport annuel de la Cour de cassation
RCS	Registre du commerce et des sociétés
REV	Recognised European Valuer
RDI	Revue de droit immobilier (Dalloz)
Rect.	Rectificatif
Réf.	Référé
Rép. com.	Répertoire de droit commercial Dalloz
Rép. min.	Réponse ministérielle
Rev. loyers	Revue des loyers et des fermages
RICS	Royal Institution for Chartered Surveyors
RT	Réglementation thermique
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil (Dalloz)
RTD com.	Revue trimestrielle de droit commercial (Dalloz)
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCI	Société civile immobilière
SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
SDD	Stratégie développement durable
SER	Servitude d'emplacement réservé
SMIC	Salaire minimum interprofessionnel de croissance
Somm.	Sommaires
Spéc.	Spécialement
SRU	Solidarité et renouvellement urbains
ss.	Sous
SUP	Surface Utile Pondéré
Supra	Ci-dessus
TD	Travaux Dirigés
TEGOVA	The European Group of Valuers Associations
TGI	Tribunal de grande instance
THPE	Très haute performance énergétique
TI	Tribunal d'instance
UPEM	Université Paris-Est Marne-la-Vallée
UVHC	Université de Valenciennes et du Hainaut Cambrésis
V.	Voir
V° ou v^{is}	Mot ou mots
VAE	Validation des Acquis de l'Expérience
VNF	Voies Navigables de France
VRS	Valuer Registration Scheme
ZAC	Zone d'aménagement concertée

SOMMAIRE

(V. p. 565, la table des matières détaillée)

Préambule

1ère partie : présentation des publications

Introduction générale

1ère sous-partie : travaux & recherches associés

2ème sous-partie : liaison juridique des publications

Conclusion de la première partie

2ème partie : compilation des publications

Conclusion générale

Préambule :

Quelle thèse ?

La thèse sur travaux est un objet scientifique non identifié.

L'ABES, établissement public à caractère administratif placé sous le contrôle de tutelle du ministère chargé de l'Enseignement supérieur et en charge, entre autres missions, de la gestion du site theses.fr, donne les informations suivantes à propos de la procédure de thèse sur travaux :

« Aujourd'hui, aucun texte officiel n'apporte réponse à cette question. L'interprétation de la thèse sur travaux est variable d'un établissement à l'autre, la logique de document élaboré dans le cadre d'une démarche de validation d'acquis de l'expérience (VAE) semble tout de même dominer : la thèse sur travaux serait, dans la majorité des cas, un document issu de la compilation (structurée et commentée) de publications effectuées en amont par le chercheur... »

Par exemple, l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée (UPEM) propose et affiche une modalité de préparation du doctorat lorsque des travaux de recherche ont déjà été réalisés par le candidat.

« Différente de la procédure de doctorat par Validation des Acquis de l'Expérience, elle prend exclusivement en compte les travaux et études rédigés par le candidat au moment du dépôt de sa demande et ne requiert a priori aucune recherche nouvelle.

La procédure de thèse de doctorat travaux d'UPEM comprend trois étapes :

1. ***Recevabilité du dossier de candidature.***
2. ***Rédaction du mémoire de thèse.***
3. ***Soutenance de la thèse.***

L'étape 1 permet de vérifier que le candidat démontre une activité professionnelle en relation avec le niveau requis par une formation doctorale. L'objectif de cette étape est de vérifier la qualité du dossier du candidat afin de réduire le risque de refus d'autorisation de soutenance ».

D'autres universités ont emprunté la même procédure en la distinguant également de la procédure de VAE, comme celle de TOURS.

A Lille, cette procédure a été envisagée pour la première fois à l'occasion de la présente demande.

Si l'on considère les méthodologies de classement des institutions universitaires au plan mondial et notamment celles basées sur la performance, la place et l'intérêt des publications sont primordiaux. La mise en valeur de travaux publiés ne s'apparente donc pas vraiment à une validation d'expérience ou d'acquis, certainement aussi méritante par ailleurs.

Il est par ailleurs demandé au candidat doctorant « sur travaux » d'être diplômé d'un MASTER ou équivalent.

Enfin il est attendu une expérience professionnelle significative et c'est ce qui laisse peut-être penser au rapprochement avec la VAE. Il est attendu du doctorant une expérience pour s'assurer

un certain niveau de valeur ajoutée dans ses publications plutôt que la comptabilisation d'un quantum d'acquis.

A titre d'éclairage, une décision récente[12] de l'université de PANTHEON ASSAS mérite d'être examinée pour appréhender le niveau requis et attendu de l'impétrant de la thèse de doctorat sur travaux.

La présidence de l'université Panthéon-Assas (Paris-II) a adressé le 26 janvier 2015 un courrier à une doctorante en droit privé pour l'informer qu'elle n'était pas en mesure de nommer son jury de soutenance de thèse prévue le 12 février suivant (les invitations étaient lancées depuis près d'un mois…) sur la base de plusieurs réserves émises par le conseil de l'école doctorale de droit privé, transmise par son directeur, considérant que les prérequis n'étaient pas réunis et ce malgré l'avis hautement favorable d'un des rapporteurs du jury.

Elle invoque trois motifs pour justifier sa décision de ne pas autoriser la soutenance de cette thèse "sur travaux", présentée par une avocate d'affaires très expérimentée et fortement investie dans une association de réflexion juridique de sa spécialité :

Tout d'abord, la présentation de 14 articles entre 2009 et 2014, dont 11 cosignés sans indications sur la "répartition du travail entre les auteurs des articles cosignés," n'est pas jugée suffisamment conséquente pour une thèse de doctorat sur travaux. Ensuite, la présence d'un membre du jury parmi les principaux cosignataires des articles n'est pas souhaitable pour des raisons de conflit d'intérêt. Enfin, la rédaction d'un document spécifique d'une quarantaine de pages est insuffisante par rapport à la « centaine » de pages attendues.

Le directeur de l'ED précise : « dans le cas d'une thèse sur travaux, nous vérifions qu'elle rassemble suffisamment de travaux réalisés sur une durée conséquente et qu'elle comporte une introduction d'une centaine de pages » et commente « si encore il n'y avait eu que 3 articles cosignés sur 14, cela serait passé sans problème… »

Si l'on considère ce litige, toute autre raison non exposée par ailleurs, une production personnelle d'une quinzaine d'articles sur 5 ans, expliquée dans une synthèse d'une centaine de pages suffirait, pour peu qu'elle soit présentée dans des conditions suffisantes d'indépendance du jury et d'absence de conflit d'intérêt. Le troisième point ne semblait d'ailleurs pas vraiment poser problème et pouvait être facilement résolu.

Bien sûr, chaque école doctorale pourra établir ses propres règles et conditions.

De mon point de vue, la thèse de doctorat sur travaux s'apparente à une thèse « classique » mais « inversée » puisque le candidat doit être diplômé d'un 3ème cycle, avoir significativement cherché et publié tout en exerçant une activité professionnelle significative et forcément connexe avec ses travaux, préalablement à sa vocation doctorale… parfois tardive.

Dans un cursus traditionnel, le jeune doctorant est d'abord directement orienté à la sortie de son 3ème cycle dans une démarche de recherche personnelle. Ensuite il peut entreprendre une carrière professionnelle qu'on peut lui souhaiter significative (même si certaines statistiques ne

[12] Décision commentée par l'UNIVERSITÀ DI CORSICA - PASQUALE PAOLI : « L'université Paris-II refuse la soutenance d'une thèse sur travaux, estimant que les prérequis ne sont pas réunis » René-Luc – Dépêches AEF 495-385 – 12-02-2015

lui sont pas vraiment favorables[13] en dehors de l'enseignement). Enfin on peut lui souhaiter d'engager et de réussir ce travail de forçat et d'abnégation qu'est la publication dans des revues significativement représentatives, tant au plan scientifique que professionnel.

Des textes qui régissent les études doctorales :

Il ressortait[14] que la thèse était à la fois :

1. Une production de l'esprit.
2. L'aboutissement d'un travail de recherche personnel.
3. Un exercice académique validé par l'obtention d'un grade universitaire.
4. Un document riche d'informations scientifiques originales.

Depuis le dernier arrêté[15], l'article 1 précise :
« La formation doctorale est une formation à et par la recherche et une expérience professionnelle de recherche. Elle conduit à la production de connaissances nouvelles.
Elle comprend un travail personnel de recherche. Elle est complétée par des formations complémentaires validées par l'école doctorale.
Le diplôme de doctorat peut s'obtenir dans le cadre de la formation initiale et de la formation tout au long de la vie. »

En cela, la procédure de thèse de doctorat « sur travaux » ne semble pas être une thèse « CANADA DRY » et on peut lui souhaiter d'être consommée sans modération.

Il suffit de citer quelques éminents spécialistes du droit immobilier et/ou des baux commerciaux passés par cette voie pour s'en convaincre.[16]

<u>Pour qui ?</u>

Pour un doctorant complexé :

J'interviens dans les métiers de l'immobilier, de la construction et de l'urbanisme depuis 1987, c'est-à-dire depuis l'âge de 20 ans.

Autodidacte, envoyé au service militaire à 18 ans avec un CAP d'employé comptable et un permis poids lourds en poche, j'en revins transformé après la réussite d'un parcours de sous-officier et le souvenir d'un lieu de mémoire inoubliable[17]. A mon retour et après la rencontre d'employeurs méritants, j'entrepris en cours du soir une formation à l'université de Lille 2 : de

[13] Réunion du premier collège des écoles doctorales à MARSEILLE en date du 09 février 2000
[14] Arrêté du 7 août 2006 relatif à la formation doctorale ; arrêtés des 6 janvier 2005 et 7 août 2006 relatifs à la cotutelle internationale de thèse ; arrêté du 3 septembre 1998 relatif à la charte des thèses, arrêté du 7 août 2006 relatif aux modalités de dépôt, de signalement, de reproduction, de diffusion et de conservation des thèses ou travaux présentés en soutenance en vue du doctorat.
[15] JORF n°0122 du 27 mai 2016, Texte n°10 - Arrêté du 25 mai 2016 fixant le cadre national de la formation et les modalités conduisant à la délivrance du diplôme national de doctorat
[16] Par ordre chronologique de soutenance MM JP BLATTER, JD Barbier et Y ROUQUET.
[17] Prise d'armes à l'Ossuaire de Douaumont à VERDUN

la capacité en droit (ah les vaillants capacitaires…) à l'ICH et au DESS d'urbanisme (avec mention assez bien) placé sous la direction du charismatique Professeur Savoye[18].

La volonté d'associer mes nouvelles compétences juridiques à la concrétisation plus « économique » de mon métier commercial m'orienta vers l'expertise de justice à titre libéral à compter de l'an 2000, après 13 années d'expériences professionnelles, dont la moitié de niveau cadre.

Installés à LILLE et PARIS, nous réalisons actuellement 850 expertises annuellement et comptons 6 experts extrêmement qualifiés, dont 4 sont mes anciens étudiants (on n'est jamais aussi bien servi que par soi-même).

Notre champ d'intervention est national, transfrontalier[19], voire international pour certaines missions[20].

Nous avons également participé à la création d'une société nationale d'expertise avec plusieurs confrères afin de répondre aux grands appels d'offres publics[21] (SNCF, Poste Immo, VNF, ...).

Malgré une certaine réussite professionnelle, il faut bien reconnaitre que le régime de la formation continue, l'école de la deuxième chance, voire l'apprentissage ne sont pas toujours reconnus au même titre que la « voie royale » du parcours initial et le doute sur la qualité d'un parcours original reste longtemps persistant.

Pour un doctorant décomplexé :

L'opportunité d'un dossier professionnel allait me faire rencontrer à nouveau celui qui avait été mon enseignant à LILLE 2 dans les années 90. Il allait m'offrir l'opportunité de lui succéder professionnellement avec une immense fierté.

Dans le même temps, la Cour d'appel de Douai me fit l'honneur de m'agréer comme expert de justice. Cette reconnaissance de premier plan fut une délivrance, ma délivrance.

[18] Monsieur José SAVOYE, Professeur agrégé de droit public, doyen honoraire et président honoraire de l'université de LILLE II, membre titulaire du Tribunal suprême de Monaco, avocat au barreau de Lille, fondateur de l'ICEU et du Master immobilier construction urbanisme et environnement à Lille 2

[19] Grace à notre proximité avec la Belgique

[20] Yann VIDREQUIN a passé 14 mois en Algérie et a rédigé un guide de l'évaluation pour le compte du ministère des finances Algérien.

[21] Le GROUPE ABC est un réseau de 10 sociétés d'expertise immobilière indépendantes de forte notoriété, implantées dans leurs régions respectives (LILLE, PARIS, BORDEAUX, RENNES, NICE, STRASBOURG, ORLEANS, Lyon, Fort-De-France et Mayotte) et capables de répondre à tous les besoins d'évaluation sur l'ensemble du territoire national.

C'est un groupement d'experts unique en son genre, caractérisé par, une souplesse d'organisation pour la réalisation de missions d'expertises locales et nationales, un regroupement d'Experts de référence sur leur secteur d'activité, une connaissance et une maitrise des marchés locaux, une complémentarité sur tous les marchés de l'expertise immobilière (immobilier résidentiel, commercial, tertiaire, industriel, touristique, rural…).

« Cerise sur le gâteau » mon maître m'initia à l'enseignement en me transmettant progressivement ses enseignements à l'ICH et au DESS d'urbanisme qui deviendra MASTER ICEU dans la réforme LMD des universités.

La rencontre avec le monde de l'enseignement est une richesse personnelle et professionnelle. Elle encourage la réflexion et améliore les compétences. L'émulation avec certains étudiants est grisante pour ne pas dire enivrante.

Ne dit-on pas « qui paye ses dettes s'enrichit » ? Pour ma part il est de mon devoir de rendre sans compter ce que l'université m'a donné.

Cette émulation a favorisé mes modestes tentatives de recherches et a déclenché mes premières publications pour ne pas dire émotions. Ce n'est qu'après plusieurs années de recherches « désordonnées » qu'il m'a été permis de mesurer l'attention portée à mes travaux par mes pairs[22] (à la date du mail référencé, je n'avais jamais rencontré ce confrère) ou par certains magistrats[23] et la nécessité pour un enseignant de terrain d'être un « chercheur » même en version « électron libre » …

C'est une fierté d'inspirer les nouvelles générations et de savoir que certains vont choisir leur orientation professionnelle grâce à votre rencontre.

Finalement, *« Il n'y a pas de petite thèse, il n'y a que des petits thésards*[24]».

Il me faudra donc modestement être à la hauteur de mon petit mètre soixante-dix et en tout cas faire de mon mieux.

[22] Mail d'un confrère du 10 janvier 2016 : *« qu'il me soit permis de t'encourager également à nous livrer ces pépites « rédactionnelles » qui me réconfortent dès lors qu'elles sont frappées du sceau du bon sens et de la réalité économique. En ce sens je me suis délecté de ton article sur la liquidité et sur l'effet « galeries Lafayette » sur la commercialité du centre-ville de Lille. Pourrais-je te demander de me faire parvenir tes « perles » dès lors qu'elles sont publiées ou en voie de l'être : En effet j'ai constitué une liste de « diffusion de la saine pensée » formée de confrères pragmatiques, dont j'admire l'efficience scientifique. Il existe dans notre profession des « modes » détestables dont l'efficience scientifique n'est nullement démontrée. »*

[23] Mail du juge des loyers, vice-président au TGI de LILLE, en date du 03 septembre 2015 « *Bonjour Monsieur MARTEL, Vos articles sont, sans surprise, très intéressants et de qualité. Je ne rencontre aucune difficulté concernant la mention Lilloise. Je retiens la nécessité d'assortir d'une astreinte l'obligation de communication de l'ensemble des loyers. J'aurais dû y penser… N'hésitez surtout pas à me communiquer toutes difficultés éventuelles rencontrées dans la rédaction de mes expertises. Vos observations seront une source d'enrichissement et d'évolution pour la qualité de traitement du contentieux. »*

[24] Professeur Jean-Marc MOUSSERON, propos rapportés par le Professeur D. MAINGUY, directeur de l'Ecole doctorale « Droit et sciences sociales » de l'université de Montpellier, dans son introduction du guide de la thèse en droit.

Pour quoi ?

Dans « l'approche de la thèse en 10 questions[25] » du Professeur Jean-Marc MOUSSERON (novembre 2002), président de l'école du droit de l'entreprise à l'époque, sa première et dernière question est « la thèse pour quoi ? », faisant en premier lieu référence à l'intérêt d'une distinction entre thèse « universitaire » et thèse « professionnelle ».

Bien que cette distinction n'existe pas dans les textes, là encore les conservatismes discriminants demeurent.

« Je voudrais, tout d'abord, marquer mon désaccord le plus absolu envers une distinction entre "thèse de professionnel" et "thèse d'universitaire". Plusieurs familles d'arguments me conduisent à condamner cette distinction.
- Cette distinction me paraît, en premier, fautive.
- Cette distinction me paraît dangereuse.
- Cette distinction me paraît, enfin, erronée.
En vérité, la plupart des "sujets" se prêtent à des taux et des formes d'investigation différents. C'est la qualité de cette investigation et point son objet qui permet de distinguer les thèses selon leur qualité et, par conséquent, de réserver une meilleure orientation vers de possibles carrières universitaires. Le doctorant qui envisage une carrière universitaire se portera vers un sujet de droit vivant mais pourra en accuser, si son tempérament l'y porte, vers une réflexion approfondie.
Le doctorant qui envisage une carrière "praticienne" se portera vers un sujet de droit vivant mais pourra en accuser, si son tempérament l'y porte, les applications juridiques. »

Pour le Professeur MAINGUY, directeur de l'école doctorale « droit et sciences sociales » à l'université de Montpellier : *« Les thèses universitaires » se prononcent souvent sur des thèmes qui nécessitent une réflexion approfondie et une culture juridique complète, ce qui n'exclut en rien la place pour des thèses portant sur des thèmes plus techniques, sur un contrat, sur une clause, une institution juridique particulière.*

La plupart des thèses sont, disons, « convenues », en ce sens qu'elles s'inscrivent dans des domaines traditionnels, consensuels. C'est bien entendu très important, les institutions juridiques essentielles étant inscrites dans ces domaines. On note, cependant, une disproportion manifeste, et cet écrit sans aucune acrimonie, pour certains sujets, le droit des contrats, le droit du travail, le droit international privé, aux dépens cependant du droit des affaires, de façon assez surprenante, du droit de la procédure ou de sujets plus fondamentaux ou plus transversaux, voire plus originaux. Or, ces sujets sont souvent d'un très grand intérêt, en premier parce qu'ils révèlent des manières différentes de voir, d'étudier le droit ou de mettre en scène des disciplines différentes. C'est évidemment le cas des rapprochements juridiques proprement dit, avec des thèses de droit comparé, mais aussi avec des thèses interdisciplinaires, de philosophie du droit, associant droit et économie, droit et sociologie ou science politique, droit et histoire, etc. »

En ce qui me concerne, mon travail et mes recherches ont été résolument tournés vers une vision professionnelle pratico/pratique et la recherche d'une transversalité permanente des sciences dans une discipline orpheline, à la croisée des chemins du droit et de l'économie.

Que ces deux Professeurs soient remerciés pour cette reconnaissance du droit vivant.

[25] Guide de la thèse en droit « écrits et textes rassemblés par D.MAINGUY, Professeur à la faculté de droit de Montpellier, directeur de l'Ecole doctorale « droit et sciences sociales ».

Sur quoi ?

Avant de me lancer dans l'aventure de la présente thèse il m'a semblé intéressant d'effectuer une première étude « historique » et « chronologique » sur les sujets de thèses traités, tant en France que dans certains pays francophones, présentant un intérêt convergent avec mes propres travaux, présents ou passés, à travers leurs titres, leurs résumés, la thèse elle-même lorsqu'elle est disponible ou bien même le projet lorsque la thèse est en cours.

Six points de recherche m'ont intéressé :

Je me suis assuré que mon approche du sujet n'avait pas été trop régulièrement traitée « stricto sensu », ce qui en aurait diminué l'intérêt.

J'ai vérifié de l'intérêt du sujet à travers les recherches de mes prédécesseurs.

J'ai isolé une ligne de force « juridique » du sujet traité.

Je me suis assuré de la transversalité scientifique du sujet.

J'ai comparé l'approche de mon sujet avec certains pays francophones ou très en pointe sur la pratique de l'expertise, comme le Canada.

Enfin, je me suis rapproché de quelques doctorants afin d'échanger contradictoirement.

THESES DE DOCTORAT SUR L'IMMOBILIER (LISTE NON EXHAUSTIVE MAIS REPRESENTATIVE)

Ma sélection s'est effectuée à partir d'une recherche sur internet[26] intégrant les mots clés de valeurs vénales ou locatives, de marché, de prix ou d'estimation immobilière.

Thèses soutenues en France :

Des argentarii en droit romain et du crédit foncier en droit français, par Félix Dessoliers, faculté de droit de Paris, **1873**

Les relations de la valeur vénale et de la valeur locative avant et après-guerre, par Henri Diebold, Thèse pour le doctorat de droit, Université de Paris, faculté de droit et des sciences économiques, **1930**

Les fluctuations de la valeur des biens et le droit civil français au moment de leur évaluation, par Gonzague Courlet de Vregille, Université Jean Moulin (Lyon), faculté de droit, **1930**

La détermination de la valeur vénale, étude économique, juridique et fiscale par Lucien Devies, Université de Paris, faculté de droit en **1937**

[26] Sources : *www.theses.fr, www.sudoc.abes.fr*

Etude de l'écart entre le prix de revient et la valeur vénale de la propriété bâtie (immobilisation de la propriété bâtie), par Pierre Bourget en **1946**

Fondement et concepts de la valeur locative du bail commercial en cours de renouvellement, par René Chasson, sous la direction de Jean-Claude Coviaux en **1984**

La lésion dans la vente d'immeubles par Jean-Jacques Anvile
Thèse de doctorat en Droit privé Sous la direction de Bernard Gross.
Soutenue en **1991** à Nancy 2.

Le juste prix dans la vente d'immeuble par Louis Orsini
Thèse de doctorat en droit privé sous la direction de Philippe Delebecque
Soutenue en **1994** à Aix-Marseille 3.

Bail rural et usufruit, contribution à l'étude des droits réels immobiliers par Christian Jubault
Thèse de doctorat en Droit privé sous la direction de Jacques Foyer.
Soutenue en **1994** à Paris 2.

L'administration et la valeur foncière en droit français de l'urbanisme : contribution à une vision nouvelle des professionnels de l'immobilier par Fabricio Scifo
Thèse de doctorat en Droit privé sous la direction de Hubert Charles.
Soutenue en **1996** à Nice.

L'évaluation des fonctions d'enchères (immobilières) des ménages : les agglomérations lilloise et brestoise par Sabine Kazmierczak-Cousin
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Hubert Jayet, soutenue en **1999** à Lille 1.

Vieillissement et fluidité du parc immobilier par Yannick Martin
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Michel Mouillart, soutenue en **2001** à Paris 10.

La valorisation du patrimoine immobilier public : l'exemple du domaine hospitalier par Jean Fucher
Thèse de doctorat en économie sous la direction de Michèle Fardeau-Gautier, soutenue en **2002** à Paris 1.

Le droit de propriété à l'épreuve de la "financiarisation de l'immobilier" par Véronique Chambaud
Thèse de doctorat en Droit privé sous la direction de Bernard Lacourte et de Philippe Dubois, soutenue en **2004** à Paris 10.

Prix fonciers et immobiliers, et localisation des ménages au sein d'une agglomération urbaine par Claude Napoleone
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Hubert Jayet, soutenue en **2005** à Paris, EHESS.

Une reformulation informationnelle de l'indice de ventes répétées : applications et conséquences pour la mesure du prix de marché de l'immobilier par Arnaud Simon
Thèse de doctorat en Sciences de gestion sous la direction de Laurent Batsch, soutenue en **2006** à l'Université Paris-Dauphine.

Méthode des prix hédoniques et évaluation des actifs environnementaux : application au cas du littoral par Muriel Travers
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Jean Boncoeur, soutenue en **2007** à Brest.

Analyse économique des effets de la planification urbaine sur les prix immobiliers et fonciers en zone littorale : le cas du Bassin d'Arcachon par Monique Dantas
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Patrick Point, soutenue en **2010** à Bordeaux 4.

La dimension conflictuelle des projets d'infrastructure : essais sur la décision publique, le contentieux et les prix immobiliers par Hai Vu Pham
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction d'André Torre et de Thierry Kirat, soutenue en **2010** à l'Université Paris-Dauphine.

Le prix de la ville : Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (1990-2010) par Guilhem Boulay
Thèse de doctorat en Géographie sous la direction de Bernard Morel, soutenue en **2011** à Aix Marseille 1, dans le cadre de Ecole Doctorale Espaces, Cultures, Sociétés (Aix-en-Provence).

Politique monétaire, monnaie et bulles sur les prix d'actifs par Thomas Baron
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Christian Bordes et de André Fourçans, soutenue en **2011** à Paris 1.

Perception par les acteurs de marché de la fonction d'utilité liée à l'immobilier d'entreprise par Franck Pétel
Thèse de doctorat en Sciences de gestion sous la direction de Dominique Jacquet, soutenue en **2012** à Paris 10, dans le cadre de Ecole doctorale Economie, organisations, société (Nanterre).

Flux monétaires, prix d'actifs et activité réelle par Minh Chau Nguyen
Thèse de doctorat en Sciences économiques sous la direction de Jean-Jacques Durand, soutenue en **2012** à Rennes 1.

Thèses en cours de recherche :

La formation de la vente d'immeuble à l'épreuve de la morale par Grégory Cauvin
Projet de thèse en Droit sous la direction d'Olivier Tournafond.
Thèses en préparation à Paris Est, dans le cadre de OMI - Organisations, Marchés, Institutions, en partenariat avec MIL - Marchés, Institutions, Libertés (laboratoire) et de Champ Proche Electrostatique (équipe de recherche) depuis le 01-07-2010.

L'évolution de la norme environnementale dans le secteur immobilier : l'exemple du bail vert par Jean Michel Branchut
Projet de thèse en Droit privé sous la direction de Jérôme Huet.
Thèses en préparation à Paris 2, dans le cadre de l'École doctorale de droit privé (Paris) depuis le 09-11-2010.

Les problématiques d'investissements immobiliers en France par Sarah Lugan
Projet de thèse en Droit sous la direction de Philippe Reigné.
Thèses en préparation à Paris, CNAM, dans le cadre de Ecole doctorale Abbé Grégoire, en partenariat avec Lise - Laboratoire interdisciplinaire de sociologie économique (laboratoire) depuis le 01-02-2011.

Marché immobilier par Mi Lim Kim
Projet de thèse en Sciences économiques sous la direction d'Andreas Heinen.
Thèses en préparation à Cergy Pontoise, dans le cadre de ED EM2C - Economie, Mathématiques et Management de Cergy, en partenariat avec Théorie économique, modélisation et applications (laboratoire) depuis le 01-09-2011.

La valeur vénale en droit fiscal par Benjamin Rachet
Projet de thèse en Sciences juridiques sous la direction d'Olivier Negrin.
Thèses en préparation à Aix-Marseille, dans le cadre de Sciences Juridiques et Politiques, en partenariat avec CEFF Centre d'Etudes Fiscales et Financières depuis le 05-11-2012.

Dynamique des prix de l'immobilier résidentiel en France par Yasmine Essafi
Projet de thèse en Sciences de gestion sous la direction d'Arnaud Simon.
Thèses en préparation à Paris 9, dans le cadre de Ecole doctorale de Dauphine (EDD) (Paris), en partenariat avec Dauphine Recherches en Management (Paris) depuis le 29-11-2012.

Statistiques spatiales appliquées à la modélisation des prix immobilier locaux par Dimitry Otroshchenko
Projet de thèse en Sciences de gestion sous la direction de Arnaud Simon.
Thèses en préparation à Paris 9, dans le cadre de Ecole doctorale de Dauphine (EDD) (Paris), en partenariat avec Falguière Conseil SAS (entreprise) et de Dauphine Recherches en Management (Paris) (laboratoire) depuis le 29-11-2012.

Le marché de l'immobilier à Paris : estimation des paramètres structurels de demande par Odran Bonnet
Projet de thèse en Sciences Economiques sous la direction de Alfred Galichon.
Thèses en préparation à Paris, Institut d'études politiques, dans le cadre de l'Institut d'études politiques (Paris). École doctorale depuis le 01-10-2013.

Le financement du patrimoine culturel immobilier par Sophie Veyrier
Projet de thèse en Sciences Juridiques sous la direction de Eric Oliva.
Thèses en préparation à Aix-Marseille, dans le cadre des Sciences Juridiques et Politiques (67), en partenariat avec CEFF Centre d'Etudes Fiscales et Financières (équipe de recherche) depuis le 02-10-2014.

La valeur immobilière par Lionel Deceuninck[27]
Projet de thèse en Sciences Juridiques sous la direction de Marie De Barbarin.
Thèses en préparation à Aix-Marseille, dans le cadre de Sciences Juridiques et Politiques (67) en partenariat avec Anthropologie Bioculturelle, Droit, Ethique et Santé (équipe de recherche) depuis le 30-10-2015.

Quelques travaux présentés dans les pays francophones :

En Belgique :

Problématique de l'évaluation et de l'expertise en agriculture par Michel CALOZET sous la direction de Monsieur A.THONON, faculté des Sciences Agronomiques à l'université de Louvain, juin **1987**.

Au Québec :

Vers une approche spatio-temporelle pour la modélisation des prix hédoniques : une application à la région de Québec, 1986-2004 par Jean Dubé
Thèse présentée à la Faculté des études supérieures de l'Université Laval (Québec) dans le cadre du programme de doctorat en aménagement du territoire et développement régional (ATDR) pour l'obtention du grade de doctorat en **2010**.

Au Cameroun :

Les sûretés conventionnelles à l'épreuve des procédures collectives dans l'espace OHADA, par Eloie SOUPGUI, thèse de Doctorat en Droit des Affaires sous la direction du Professeur Adolphe MINKOA SHE, Vice-Recteur chargé de la recherche et de la coopération de l'université de Yaoundé II (SOA), soutenue en **2008** à YAOUNDE (CAMEROUN).

[27] Lionel DECEUNINCK a été l'un de mes premiers étudiants en 2006 à l'ICH/ICEU à l'université de LILLE 2, il est actuellement directeur régional de la société JLL à MARSEILLE

Analyse des points de recherche :

1) Le sujet de la différence entre valeur vénale et prix de vente a-t-il déjà été traité ?

Le sujet « immobilier » d'un point de vue général est fréquemment abordé depuis le 20ème siècle, comme dans les travaux présentés par Lucien Devies en **1937** ou avec une option thématique comme dans *« La valorisation du patrimoine immobilier public : l'exemple du domaine hospitalier* » par Jean Fucher en **2002**.

Plus régulièrement le sujet est abordé sous l'angle des prix ou des marchés immobiliers, il est alors plus localisé géographiquement, socialement, sociologiquement ou segmenté par type de biens.

On remarque que le sujet est plus souvent abordé à PARIS ou dans le Sud de la France qu'au Nord ou à l'Est. Bien sûr statistiquement il y a plus d'étudiants à PARIS qu'à LILLE, mais c'est peut-être aussi lié à une vivacité du marché immobilier plus forte sur la Côte d'Azur que sur la Côte d'Opale.

Le sujet proprement dit est rarement au centre des recherches. Cependant on peut constater une évolution avec les travaux engagés plus récemment par Benjamin RACHET et Lionel DECEUNINCK.

Ce regain d'intérêt coïncide sans doute avec l'attractivité actuelle et nouvelle du métier d'expert en évaluation immobilière.

2) Le sujet présente-t-il un intérêt ?

La récente crise des subprimes, accusée d'être le point de départ de la crise économique mondiale que nous connaissons actuellement, et différentes affaires politico-économiques amènent les législateurs, qu'ils soient européens ou nationaux, à se pencher sur la création d'un véritable statut d'expert immobilier. Dès lors la responsabilité des professionnels concernés s'accroîtra et la notion de valeur vénale deviendra centrale.

Il me semble donc inutile d'insister, les travaux engagés depuis 10 ans sont donc largement justifiés.

3) Le sujet présente-t-il une ligne de force juridique, pour ne pas dire une valeur juridique ajoutée justifiant son rattachement à un sujet de droit ?

La distinction entre valeur et prix n'est pas souvent abordée en dehors des travaux de Pierre Bourget en 1946[28], et encore, sa comparaison d'alors portait sur la différence entre prix de revient et valeur vénale, ce qui n'est pas tout à fait la même chose : le prix de revient étant le prix d'entrée dans le cycle économique d'un bien immobilier.

[28] P. BOURGET, *Etude de l'écart entre le prix de revient et la valeur vénale de la propriété bâtie* (immobilisation de la propriété bâtie), 1946

La rareté du thème réside dans la nécessité d'une véritable expérience professionnelle et on peut espérer que Benjamin et Lionel aborderont ce sujet très délicat d'un point de vue sémantique puisque ma thèse repose sur l'analyse des travaux effectués et publiés.
Le sujet traité peut avoir au moins le mérite d'attirer l'attention de quelques chercheurs en leur assurant par avance une large audience « professionnelle » aux travaux qui seraient réalisés ou entrepris.

Tout expert chevronné constate que la valeur subit une influence graduelle en fonction du contexte de l'évaluation, des parties en présence ou encore de l'intérêt des pouvoirs publics pour le bien évalué.
L'influence peut être également contractuelle, doctrinale, normative, jurisprudentielle, législative ou même supra nationale…
Le rattachement à une thèse de droit est donc largement justifié.

4) <u>La transversalité scientifique.</u>

Nul doute que cette transversalité caractérise la matière étudiée. L'expert doit être un juriste, un économiste, un technicien, un fiscaliste et maintenant un environnementaliste[29].
Les travaux sélectionnés[30] ont été soutenus dans des domaines attendus comme les sciences juridiques (9 thèses) ou les sciences économiques (11 thèses) ainsi que dans des domaines moins attendus au premier abord, avec une thèse en géographie ou en sciences agronomiques…
Cette répartition est assez logique car la valeur est une notion juridique alors que la notion de prix s'assimile plus à une notion économique.
Les travaux actuellement en cours s'équilibrent davantage, 6 thèses « juridiques » en préparation contre 4 « économiques » … cela démontre certainement l'intérêt nouveau porté à la notion de valeur et d'expertise.
Les notions de morale, de culture et d'environnement sont également abordées dans les nouveaux thèmes envisagés, cela reflète également l'évolution de notre société.
La transversalité scientifique du sujet traité est incontestable au regard des travaux cités.

5) <u>La vision internationale francophone.</u>

Le sujet intéresse également nos voisins et amis francophones depuis très longtemps, on peut d'ailleurs signaler que la république démocratique du Congo a adopté un décret[31] mettant en place un véritable statut d'expert immobilier. Sans doute la culture belge continue d'influencer ce pays, rappelons qu'en Belgique la notion de prêt hypothécaire est très forte et que la

[29] Introduction de mon cours d'expertise à l'ICEU/ICH associé (Institut d'Etudes Juridiques et Economiques appliquées à la Construction et à l'Habitation) et au Master professions immobilières, urbanisme et environnement à la Faculté de droit à l'université de Lille 2.
[30] La sélection a été effectuée après une recherche sur internet, tous les sujets portés à notre connaissance présentant une convergence avec la valorisation immobilière ont été sélectionnés sans distinction de sorte que l'échantillon retenu permet une analyse sincère.
[31] Décret n° 13/032 du 25 juin 2013 portant réglementation de l'exercice de la profession d'expert immobilier.

contrepartie du prêt hypothécaire s'apprécie d'abord du point de vue de la garantie immobilière chez nos voisins.

Au Québec :

Le Québec, est le pays où l'activité d'expertise ou d'évaluation immobilière est la plus réglementée[32], il existe d'ailleurs un véritable ordre professionnel de la profession.

6) Echange contradictoire entre doctorants.

L'inscription de plusieurs doctorants dans les universités de Marseille a facilité les échanges « scientifiques » lors d'un déplacement professionnel.
Ma rencontre avec Lionel DECEUNINCK s'est effectuée le 20 mai dernier et nous avons pu échanger. Aux termes de nos réflexions, nous partageons totalement la même vision de la nécessité d'une plus grande indépendance des experts. Nous regrettons la dérive de la financiarisation des actifs et nous déplorons le déséquilibre entre régulation et autorégulation.
Notre discussion est d'autant plus rassurante que notre culture d'expertise est diamétralement opposée. La pratique d'expert libérale ne semble pas, sur le papier, conciliable avec la culture des grands groupes anglo-saxons dont fait partie Lionel, directeur du bureau JLL à Marseille après avoir passé 5 années chez CBRE.
Il est donc rassurant de constater que nos recherches approfondies sur les bonnes pratiques de notre métier nous mènent dans la même direction, quel que soit notre parcours professionnel.

Lionel a été l'un des étudiants de ma première année d'enseignement en 2005/2006, et je suis ravi, pour ne pas dire fier, d'avoir modestement contribué à son évolution. D'autant plus ravi que nous ne nous étions pas concertés sur nos projets respectifs.

[32] Fondé à l'origine en 1969 en tant que « Corporation professionnelle des évaluateurs agréés », l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'«Ordre»), avec sa structure et son appellation actuelles, a été constitué en 1973 par le Code des professions (RLRQ, chapitre C-26) - une loi-cadre régissant l'ensemble des 46 ordres professionnels du Québec qui ont tous comme mission la protection du public. L'Ordre est un délégataire de l'autorité publique et relève du ministre de la Justice, responsable de l'application des lois professionnelles.

PREMIERE PARTIE

PRESENTATION DES PUBLICATIONS

Introduction générale.

En 1997, dans une scène du film d'Alain RESNAIS « *On connait la chanson* », Odile (Sabine Azéma) présente à Nicolas (Jean-Pierre Bacry) sa sœurette Camille (Agnès Jaoui) comme l'intellectuelle de la famille puisqu'elle fait une thèse de doctorat dont le sujet est « Les chevaliers paysans de l'an 1000 au lac de Paladru ».

Nicolas, dont le regard en dit long sur l'inutilité supposée d'un tel sujet, lui demande incrédule : « Pourquoi as-tu choisi ce sujet ? ».

A la réponse cinglante de Camille : « Pour faire parler les cons ! », Nicolas lui bougonnera, dans une mimique bacriesque, d'être indulgent avec les cons.

En ce jour si l'un des membres honorables de ce jury me demandait à son tour « Pourquoi avoir choisi ce titre ? », je lui répondrais certainement alors : « Pour faire parler les confrères »… et si d'aventure ces mêmes confrères, à défaut de compliments, m'estimaient condescendant à leur encontre avec ce titre de docteur qui semble me tendre les bras, vous me verriez alors confus, pour ne pas dire consterné.

L'éventail des publications concernant la valeur vénale ou locative démontre l'intérêt d'un sujet extrêmement riche et varié, pour ne pas dire sans limite.

La question « combien ça vaut ? » s'oppose assez simplement à la question « combien ça coûte ? » et enfin à la question « combien je paye ? ». Tout le débat se déroule autour d'un seul sujet résumé à « et combien ? et combien ? et combien ? »

La réponse à la première question est souvent sujette au débat et au conflit puisque le résultat est généralement insuffisant ou excessif aux yeux de celui qu'il n'arrange pas et c'est au final la vérité de la justice qui va s'imposer, en cas d'échec de la négociation ou de la médiation. Une vérité basée sur un fondement juridique, une vérité de la valeur. Par exemple, en cas de désaccord entre associés sur la fixation de la valeur, en cas de cession ou de retrait, les statuts prévoient que cette valeur sera déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

La seconde réponse s'appuie sur l'équilibre entre l'offre et la demande (vision macroéconomique) et le résultat d'une négociation entre un vendeur et un acquéreur (vision microéconomique). C'est la dure loi du marché qui va s'imposer ou tenter de le faire, puisque qu'en cas d'échec, cela ne veut pas dire que le bien ne vaut rien. C'est finalement la vérité du plus fort, une vérité économique, une vérité du prix.

La réponse à la troisième question concerne la subjectivité et c'est finalement un arbitrage des deux premières réponses puisque à toute valeur et à toute négociation il faut une concrétisation économique de l'échange, c'est-à-dire qu'une somme soit payée par quelqu'un qui l'accepte volontairement pour l'intérêt personnel qu'il y trouve, une vérité d'opportunité subjective, une vérité personnelle.

Ces premières vérités constituent une analyse assez simple et s'opposent à un ensemble de vérités « institutionnelles » plus complexes : entre une régulation dirigée par des pouvoirs publics interventionnistes et exprimant certaines valeurs par une approche « politique » (les expropriations, les préemptions, les terres agricoles, les espaces naturels par exemple) et une

dérégulation libérale de la concurrence globale et de la mondialisation financière des investissements prônés par un certain nombre de grands opérateurs (y compris certaines grandes sociétés d'expertises), il nous faut compter maintenant sur la faiblesse d'une autorégulation prônée par nos institutions européennes pour la protection du consommateur emprunteur.

Cette confrontation d'analyses renvoie également au débat de la qualification des sciences :

Les sciences humaines (dont dépendent les sciences juridiques et les sciences économiques et donc notre spécialité), qualifiées parfois de « sciences molles », celles qui s'apprécient par le débat contradictoire ou plutôt par leurs contradictions, celles dont l'inexactitude supposée devrait être présentée comme une richesse plutôt qu'une faiblesse.

Les sciences naturelles, qualifiées par opposition de « sciences dures » (les sciences mathématiques ou les sciences physiques par exemple), celles qui s'apprécient par la démonstration méthodologique érigée en vérité irréfragable.

Bien sûr la concurrence entre ces sciences est critiquable et dépréciative pour toutes les sciences et il faut une compétence philosophique pour s'insérer dans ce débat. Cette terminologie « dure » ou « molle » semble de toute façon impropre à la noblesse de la recherche scientifique.

Certains économistes contestent le fait d'être catalogués dans la catégorie des sciences molles ou inexactes. Certains confrères ou grands groupes financiers partagent aussi cet avis, parfois inconsciemment, en proposant des méthodes mathématiques et financières anglo-saxonnes infaillibles ou présentées comme telles. Sans doute la nécessité du principe consensuel de la valeur est un facteur de la stabilité monétaire et bancaire au plan international, mais derrière cet objectif, plus ou moins naïvement apprécié, se cache une raison inavouable...

Lors des récentes 8èmes Assises de la valorisation immobilière organisée par Business Immo et l'IFEI à Paris, l'un des intervenants, économiste institutionnel réputé et présenté comme tel, s'est évertué à nous démontrer que malgré les faiblesses de notre économie et la baisse des valeurs locatives, nous pouvions, nous experts, encore créer de la valeur par la technique financière et qu'il ne fallait surtout pas croire les études de la Direction Générale du Trésor et de la Banque de France qui annoncent depuis plusieurs mois la création d'une bulle immobilière sur les locaux d'activités.

Sans doute le thème de ces assises était propice à l'innovation puisqu'il s'agissait de « réinventer » la valeur.
Un doctorant ne put s'empêcher d'interpeller les intervenants pour les rappeler au bon sens « paysan » et surtout les prier de ne pas transformer cette assemblée prestigieuse en concours Lépine de l'expertise.

On chercha même à nous aveugler avec la démonstration dites des « 200 ans »… celle qui consiste à dire qu'une baisse imprévisible du marché immobilier n'arrive que tous les 200 ans !

Le petit Larousse définit le verbe « inventer » comme :

« Trouver, réaliser quelque chose de nouveau, à quoi personne n'avait pensé auparavant, que personne n'avait fait.
Imaginer quelque chose à des fins particulières, avoir l'idée de quelque chose.

Tirer quelque chose de son imagination, le créer de toutes pièces.
Avoir recours à quelque chose de faux, en particulier afin de se disculper, de se sortir d'une situation difficile.
Découvrir quelque chose jusqu'alors inconnu.»

Ceux qui voudraient nous convaincre de nous transformer en Géo Trouvetou ont tort.

François Hollande n'a-t-il pas dit dans sa campagne présidentielle[33] : « Notre ennemi c'est la finance » ?

La crise de l'immobilier commercial à venir peut même être estampillée maintenant « vu à la télé »[34].

Cela suffira-t-il à nous convaincre d'être raisonnables ? Et bien malheureusement non, nous ne le serons pas et si l'optimisme naïf d'Hélène MIARD-DELACROIX « non l'histoire ne se répète pas »[35] peut nous laisser espérer des jours meilleurs, il est plutôt raisonnable de craindre, comme Paul VEYNE, que « l'histoire ne nous apprend rien [36] ».

Pour ma part, résolument notre science peut et doit être qualifiée d'inexacte… et alors ? Ne vaut-il pas mieux cultiver une humilité qui oblige à nous remettre en question et à admettre nos erreurs et nous permettre, au mieux, de réduire les incertitudes qui nous sont posées, que d'ériger en Graal une méthodologie financière dont la certitude psychorigide et aveugle accompagne les crises financières régulières ?

Cette thèse est aussi l'occasion d'aborder une interrogation de fond et notamment au regard de ce qui précède :

Le sujet présenté peut-il s'intégrer dans une thèse de droit ?

Les experts de justice ne disent pas le droit (art 238 NPC), on dit habituellement qu'ils sont les juges du fait.

Selon l'adage « jura novit curia » c'est le juge qui applique le droit et par conséquence l'expert apprécie les faits. Ce principe ne pose pas de difficulté, mais la réalité est plus nuancée, notamment dans la spécialité immobilière.

Une réponse ministérielle publiée au J.O. du 25 avril 1965 précise « *L'expert judiciaire est un homme de l'art, qui, sans s'immiscer dans l'appréciation du litige ou de l'infraction, fournit à la juridiction, des renseignements techniques de nature à l'éclairer, sur un point déterminé. »*

La spécialité « immobilière » est une exception, puisque la valeur vénale ou locative se définit juridiquement avant d'être concrétisée « économiquement ».

[33] Meeting du 22 janvier 2012 au Bourget, Seine Saint Denis
[34] « Centre commerciaux, la grande illusion » LCP/PUBLIC SENAT diffusion du 06 août 2016
[35] H. MIARD-DELECROIX, *Journal Libération*, 8 avril 2014 à 12h13.
[36] P. VEYNE, article issu du numéro *Parole d'historien*, dossier n°13 décembre 2008.

La Cour de cassation précise dans un arrêt du 23 octobre 1984[37] : *« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente »* ... La messe est dite, cette définition suffit à démontrer la transversalité « économique, technique et juridique » et la difficile confrontation entre valeur et prix.

L'expert en évaluation immobilière se trouve donc être un professionnel qui doit appréhender les questions juridiques, en droit commercial, en droit de l'urbanisme, en droit civil (action en rescision pour lésion par exemple) ou en droit fiscal, préalablement à l'évaluation économique. Cette nécessité chronologique nous oblige à une connaissance solide du droit dans ces domaines de compétence même si la finalité de notre rapport n'est bien souvent résumée qu'à un chiffre...

La question de fait ou de droit est d'ailleurs finalement assez arbitraire.

Ne serait-il pas finalement plus intéressant de caractériser le droit qui nous concerne plutôt que de savoir si nous sommes concernés par le droit ?

Le Professeur MAINGUY nous a positionnés, avec raison, dans le droit vivant dans sa comparaison entre thèse universitaire et thèse professionnelle.

Nous ne pouvons d'ailleurs avoir la prétention du droit « savant », celui de la recherche complexe et approfondie sur un sujet fondamental, mais nous pouvons revendiquer l'identité d'un droit « sachant » pour notre spécialité immobilière. L'expert doit connaître et maîtriser la matière juridique liée aux évaluations qu'il réalise. Le panorama est donc très vaste !

Dès lors la présentation de mes travaux dans le cadre d'une thèse « juridique » de droit public mais avec une transversalité, économique, technique, fiscale et même maintenant écologique semble justifiée.

Ma première partie constituant mon mémoire de thèse présentera :

Une première sous-partie où l'ensemble des travaux et publications réalisés sera analysé et structuré par thème. Les revues seront présentées par catégories et la transversalité des travaux avec d'autres moyens de recherche sera mise en évidence. Puis ces derniers seront présentés chronologiquement avant d'en faire une synthèse et une analyse critique.

Une seconde sous-partie envisagera une pyramide d'influence juridique susceptible d'impacter la valeur vénale d'un bien.

Cette seconde sous-partie ne constitue pas des recherches distinctes des travaux déjà publiés, elle va simplement établir un fil conducteur « juridique » entre l'ensemble des publications de manière à déterminer une certaine cohérence globale, puisque bon nombre des publications s'appuient directement ou indirectement sur cette échelle d'influence.

[37] Cass. com., 23 octobre 1984, n° 83-12568

Cette pyramide d'influence emprunte la référence classique au droit administratif, même s'il faudrait faire plutôt référence à une « échelle d'influence des valeurs[38] ».

Ma seconde partie est constituée d'une compilation de l'ensemble de mes travaux écrits et publiés depuis 2009 présentés par ordre chronologique du plus ancien au plus récent.

Enfin, souhaitant présenter mes travaux dans un état d'esprit conforme à ma méthode de recherche « atypique », et pour intéresser mes lecteurs ou mon jury, j'ai choisi un style peu académique et parfois caricatural. Christian GUILLAUME, exerçant sous le pseudo de « TEEL », a permis d'alléger et peut être de faciliter la compréhension de certains sujets par quelques dessins humoristiques. C'est aussi une forme de vulgarisation, voire d'autodérision, de ma spécialité expertale et de mes travaux.

Cette expérience est enrichissante et elle m'a même permis d'approfondir certaines de mes réflexions, notamment en expliquant mes objectifs à l'artiste, totalement néophyte sur ces différents sujets.

Qu'il soit remercié pour les bons moments passés ensemble.

[38] Au sens économique et non au sens moral… encore que !

1ère sous-partie : Présentation des travaux & recherches associés.

Les recherches et les publications seront exposées en priorité puisque c'est le fondement d'une thèse sur travaux.

A la suite il apparait nécessaire d'exposer et de structurer les recherches associées, qui sont d'ailleurs maintenant prescrites[39] à tous les thésards, comme les enseignements suivis ou dispensés ou les conférences.

Enfin après une présentation chronologique, il semble indispensable d'effectuer une analyse critique sur l'ensemble des travaux et recherche.

Chapitre 1 : Structuration des recherches et des publications.

L'ensemble de mes travaux a été regroupé et structuré en six thèmes principaux publiés dans des revues scientifiques ou professionnelles.

1.1. Présentation thématique.

Sans vouloir paraître redondant, et oui rappeler pour convaincre, la particularité de ma spécialité est la transversalité économique, juridique, technique, fiscale, et maintenant écologique.

Les travaux présentés sont construits sur cette transversalité. Cependant on peut identifier plusieurs thématiques qui, sans être exhaustives, sont certainement représentatives de l'étendue de la spécialité de l'évaluation immobilière.

Les deux premiers thèmes sont les plus importants.

L'urbanisme et le foncier, car c'est en quelque sorte la matière première de toute construction sans compter que le foncier est notre « mère nourricière » et source d'équilibre de notre écosystème tant environnemental qu'économique.

Le thème des baux commerciaux représenterait presque à lui seul une spécialité expertale tant le sujet peut se révéler « technique ».

A Paris c'est d'ailleurs le cas et il existe deux compagnies d'experts par spécialités[40].

Pour le reste des thèmes la présentation s'est faite par le hasard et l'aléa rédactionnel.

1.1.1. Urbanisme, foncier.

L'urbanisme et plus largement les aspects « foncier » sont des thèmes importants du droit immobilier et logiquement de notre spécialité expertale. Sans doute mes origines rurales

[39] Article 1 alinéa 2 JORF n°0122 du 27 mai 2016 – Texte n°10 – Arrêté du 25 mai 2016 fixant le cadre national de la formation et les modalités conduisant à la délivrance du diplôme national de doctorat

[40] La Compagnie des experts immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'appel de Paris et La Compagnie des Experts en Estimations Immobilières, Notariales et Copropriété près la Cour d'appel de Paris.

justifient cette affection pour ce thème, mais surtout parce que le terrain est le support de toute construction et de toute opération immobilière.

De plus le statut d'expert foncier constitue une véritable reconnaissance de ce thème.
Rappelons que le statut d'expert foncier est actuellement le seul statut d'expert reconnu par les pouvoirs publics à ce jour.

L'expert foncier et agricole est un généraliste du droit de propriété et un homme de terrain, indépendant. Il conseille la famille, les agriculteurs, les commerçants et les collectivités dans la gestion de leur patrimoine. Nombre d'experts fonciers et agricoles sont également experts de justice. La profession d'expert foncier et agricole est une profession réglementée et seules les personnes inscrites au Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière peuvent porter ce titre.
Conformément aux termes de la loi du 31 décembre 1990 réglementant les activités juridiques, l'expert foncier et agricole est habilité à procéder à la rédaction d'actes (baux et conventions...) ou à la délivrance de conseils juridiques, ce qui nous ramène au débat de notre introduction générale et conforte notre légitimité du droit sachant, dans la mesure où ces activités s'établissent dans le prolongement direct d'interventions expertales.

Les questions foncières font l'objet de tous les intérêts et/ou toutes les convoitises, qu'ils soient publics ou privés.

1.1.1.1. L'intérêt public.

Deux grands objectifs structurent l'intérêt public.

Le premier est technique et peut se regrouper sous l'appellation « planification spatiale » avec plusieurs thèmes non exhaustifs comme l'harmonisation de l'urbanisation, la préservation du capital de production alimentaire ou la lutte contre la désertification rurale.

Le second est plus politique ou plus politicien et s'identifie avec des objectifs qui peuvent s'apparenter à des slogans, tant sur le plan local ou national, comme les quotas de logements sociaux[41], la MEL et son projet des milles hectares d'activités[42], le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres et son objectif du tiers sauvage à l'horizon de 2030[43] (son objectif est d'acquérir un tiers du littoral Français)[44].

[41] Loi sur la solidarité et le renouvellement urbains, du 13 décembre 2001, dite loi SRU. Son article 55 est l'un des plus connus et des plus ambitieux puisqu'il enjoint les « grandes » communes d'accueillir au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire à l'horizon de 2022. Cet article de loi, plutôt controversé, a fait l'objet de multiples tentatives de détricotage durant les années 2000. Il a finalement été renforcé dans le cadre de la loi ALUR, à la fois dans ses objectifs (les quotas ayant été portés à 25 % dans un certain nombre de villes) et dans ses moyens).

[42] En collaboration étroite avec la Chambre de commerce et d'industrie Grand Lille et les aménageurs privés, la Métropole Européenne de Lille a lancé en 2003 le chantier des 1000 hectares, visant à aménager de nouveaux parcs d'activités en répondant aux besoins de développement des entreprises existantes mais aussi à en accueillir de nouvelles. Cette stratégie, ainsi que le partenariat avec la CCI Grand Lille, ont été réaffirmés à travers la signature d'une charte de partenariat fin 2011.

[43] Rapport UICN France, bilan loi Littoral « 1986-2006 20 ans de la loi Littoral – Bilan et propositions pour la protection des espaces naturels »

[44] Conservatoire du littoral et des rivages lacustres – *source : www.wikipédia.fr*

1.1.1.2. L'intérêt privé.

L'intérêt particulier : la France est un pays de propriétaires et l'immobilier reste un investissement très apprécié tant à titre résidentiel que locatif.

L'intérêt de l'industrie immobilière : le foncier est la matière première d'une opération immobilière et l'objectif de devoir construire 500 000 logements/an aiguise l'appétit des promoteurs. Paradoxalement, alors que l'immobilier serait dans un cycle baissier, le foncier quant à lui ne connait pas la crise et le prix du m² de plancher constructible ne cesse d'augmenter car la matière première se raréfie notamment par la complexification de la règlementation d'urbanisme.

Enfin, plus simplement, qui n'a pas le fantasme d'acquérir son voisin ?

1.1.1.3. Quand la convoitise chevauche l'intérêt.

Le prix du m² de terrain varie assez facilement de 1 € à 400 €/m² selon sa destination ou son usage. Quel que soit l'intérêt défendu ou recherché, maitriser un espace foncier revient à la question essentielle « et combien, et combien et combien ? ».

C'est évidemment là où la détermination de la valeur est un enjeu considérable pour les finances publiques ou privées de son instigateur.

C'est évidemment dans ces circonstances où s'exercent pleinement la fonction et la responsabilité d'expert foncier ou d'expert de justice.

Le prix de la convoitise notamment celle de la sphère publique justifie à lui seul un thème qui lui sera spécifiquement dédié.

1.1.2. Valeur locative, indemnité d'éviction et fonds de commerce

Toutes les corporations ont une spécialité « élitiste » ou une voie royale d'accès:

Chez les médecins, celui qui choisira « chirurgie » au détriment de la psychiatrie.
Chez les Saint-Cyriens, celui qui choisira la légion étrangère au détriment des transmissions.
Chez les notaires, celui qui choisira la voie universitaire au détriment de la voie professionnelle.
Chez les universitaires… oups, il vaut mieux éviter la polémique.

Cet élitisme conduit à la sélection des meilleurs étudiants vers ces spécialités sans savoir si les meilleurs étudiants feront les meilleurs praticiens, sans doute que oui... ?
Même si la clairvoyance du diagnostic ou l'empathie du malade, le management des hommes au combat ou la capacité de faire tourner son étude ne s'apprendront pas totalement sur les bancs des écoles, fussent-elles plus prestigieuses les unes que les autres… heureusement !

La profession d'expert immobilier n'échappe pas à la règle et le sentiment d'élitisme penche, vers la capacité à pouvoir traiter des sujets dits « des baux commerciaux ».
Puis au sein des spécialités « élitistes » ou réputées comme telles, une nouvelle tentative de segmentation tentera encore de s'opérer. Par exemple chez les avocats spécialisés « en baux-comm » se distingueront les spécialistes des « bailleurs », des spécialistes des « preneurs », au détriment des spécialistes tout court.

Chez les experts, il n'y a pas de formation vraiment « élitiste », à part l'ICH Paris (spécialité expertise) et quelques MASTERS spécialisés très renommés, il peut être un expert « Obélix » et être tombé dans la marmite petit, ou être un expert « Astérix » et compter sur la potion magique régulièrement.

Je suis plutôt Astérix qu'Obélix compte tenu de mon parcours et, en ce qui concerne les baux commerciaux, je remercie mon maître quand en 2003 il m'a convaincu de m'y mettre. C'est une spécialité exigeante et il faut une pratique extrêmement poussée pour pouvoir l'exercer et c'est aussi pour cela que les meilleurs praticiens exercent souvent à Paris. Elle nécessite un renouvellement permanent de connaissances et la constitution d'une base de données économiques monumentale. Ces conditions sont très onéreuses et ne peuvent être mises en œuvre pour traiter 3 ou 4 dossiers par an.

Il peut exister ici ou là, un expert Obélix qui revendiquerait de ne faire que de l'expertise pour le seul compte des preneurs. Cette parodie atteindrait à mon sens la limite de l'exercice expertal et on pourrait même s'interroger sur son appartenance à la profession. Toute coïncidence ou ressemblance avec des situations existantes, n'est ni fortuite ni involontaire.

Par exemple, ce jugement au TGI de BOULOGNE-SUR-MER[45] où un sympathique confrère, par peur de ne plus être désigné, accepta une mission d'expertise de la valeur locative. Il répondit en confondant la fixation de la valeur locative prenant en considération les facteurs locaux de commercialité[46] avec l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité.

Et pourtant ce confrère avait derrière lui une longue expérience d'agent immobilier… mais une expérience d'agent immobilier est une expérience « économique » intéressante en matière d'évaluation immobilière mais c'est évidemment totalement insuffisant dans le domaine juridique des baux commerciaux.

Le jugement fut sévère à l'égard de notre confrère et il illustre la particularité de ce thème qui se décompose en trois domaines principaux exposés ci-après.

1.1.2.1. La valeur locative, ou plutôt les valeurs locatives et assimilée.

L'un des deux fondements du statut des baux commerciaux est le plafonnement du loyer. Tout principe connaît son exception et le plafonnement a son déplafonnement, de sorte que la connaissance économique du montant de la valeur locative est un enjeu important pour les deux parties. En réalité il n'y a pas une valeur locative mais des valeurs locatives, celle du législateur

[45] Jugement du 14 décembre 2010 RG n°09/00973 SCI La prairie / SA Texto développement
[46] Art L145-33 du code de commerce

définie par le code de commerce[47] et celle de la doctrine qui distingue une conception « libérale » d'une conception « équitable » issue de la jurisprudence et maintenant largement institutionnalisée. Enfin l'indemnité d'occupation est une situation hybride.

La valeur locative de marché (vision libérale de la confrontation de l'offre et de la demande) :
Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière :
« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise
Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.
La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions suivantes étant supposées réunies :
- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur »

La valeur locative de renouvellement (version équitable, pour ne pas dire morale d'une tentation d'enrichissement sans cause des bailleurs) :
Selon la charte de l'expertise en évaluation immobilière :
« La valeur locative définie dans le Code de Commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles L 145-33 er R 145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage et des obligations respectives des parties. Ces critères peuvent créer un décalage avec le marché, les prix pratiqués n'étant pas uniformes, tant en raison de la pratique du droit d'entrée que de la règle de plafonnement.
Ainsi la jurisprudence vient en outre impacter la valeur locative de renouvellement en prenant en compte des références concernant non seulement les loyers de marché, mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement fixés entre bailleur et preneur. »

[47] Art L145-33 : Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.
A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :
1 Les caractéristiques du local considéré ;
2 La destination des lieux ;
3 Les obligations respectives des parties ;
4 Les facteurs locaux de commercialité ;
5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;
Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.

L'indemnité d'occupation, n'est pas une valeur locative au sens du code de commerce, il n'empêche qu'elle mérite l'attention compte tenu de sa proximité économique et juridique.
Proximité économique parce qu'elle remplace le loyer pendant une durée plus ou moins longue lorsque qu'un congé a été délivré et elle peut faire l'objet d'une fine stratégie puisque la capitalisation de cette indemnité d'occupation, si le loyer précédent est faible, peut financer tout ou partie d'une indemnité d'éviction éventuelle.
Proximité juridique parce qu'elle est définie par le code civil lorsqu'elle est justifiée par le droit commun [48] et par le code de commerce lorsqu'elle est justifiée par le statut des baux commerciaux[49].
Cette indemnité d'occupation est d'ailleurs aussi souvent une problématique, d'indivision, de succession, de divorce[50] que de baux commerciaux.
Il se pose alors la question de la légitimité de son dû et son évaluation.
La formule étant « valeur locative du bien x coefficient de précarité x coefficient du juste en droit[51] », quand elle n'a pas été tout simplement prévue contractuellement[52].

1.1.2.2. L'indemnité d'éviction.

L'éviction est ressentie par le commerçant comme une expropriation. Premièrement parce qu'il croit qu'il est propriétaire de son fonds de commerce…ou plutôt qu'on lui fait croire. Deuxièmement parce qu'on lui dit que le deuxième principe fondamental du statut des baux commerciaux est le droit au renouvellement et que ce principe est d'ordre public…
En réalité, il l'est, mais dans une mesure relative puisqu'il est propriétaire d'un droit exercé dans un local appartenant à un tiers et le droit de propriété est lui-même consacré par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen.
En réalité, le droit au renouvellement est en réalité un droit à indemnité d'éviction en cas de refus du bailleur d'accorder le renouvellement, un droit secondaire à celui du propriétaire.

Le bailleur ne comprend pas non plus pourquoi il doit payer une indemnité qui peut parfois réduire considérablement la valeur supposée de son bien.

Dans cette incompréhension généralisée le contentieux lié à l'indemnité d'éviction est économique bien que son fondement et son écosystème soient essentiellement juridiques.
L'indemnité d'éviction, généralement versée pour l'échéance du bail, est déterminée, en l'absence d'accord entre les parties, par le Tribunal de Grande Instance. L'indemnité d'éviction doit réparer tout le préjudice[53], mais rien que le préjudice[54].

[48] Art 1382 du code civil
[49] Art L145-28 du code de commerce
[50] JJM, *Divorce : l'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial*, Lexis Nexis, JCPN, décembre 2013, **page 342**
[51] J. MONEGER, *Juste en droit : à propos de l'indemnité d'occupation due après repentir du bailleur*, revue Loyers et Copropriété, octobre 2015
[52] Cass 3éme civ, 7 décembre 2004, Gaz. Pal. Rec. 2005, Doctr. P. 901.
[53] *Cass. 3ème civ. 13 juin 1969, n°67-13.575, Ledoux c/ SBFIA : Bull. civ. III n°477*
[54] *Cass. com. 30 nov. 1964, n°61-12.755, UCSO c/ Réaud : Bull. civ. III n°519*

Ainsi, lorsque le refus de renouvellement ne cause aucun préjudice au locataire évincé, il n'y a pas lieu de lui allouer une indemnité d'éviction[55].

Pour déterminer la nature et l'importance (ou l'inexistence) du préjudice subi et donc de l'indemnité qui en découle, le juge aura recours à un expert. La valeur du fonds de commerce est alors assimilée à une valeur indemnitaire qui diffère parfois du prix que pourrait retirer le commerçant s'il cédait son commerce à cet instant… Un établissement très modeste (un bistrot de quartier populaire) serait difficilement valorisable et cédable sur *leboncoin* alors que son exploitant sera indemnisé si son bailleur lui donne congé.

L'indemnité d'éviction est constituée d'une indemnité principale et d'indemnités accessoires, sous réserve de trois questions préalables.

- **Quel fonds doit être pris en compte ?**

Le fonds à considérer est évidemment celui du locataire évincé exploité dans les lieux, à condition qu'il porte sur des activités entrant dans la destination stipulée au bail. Les résultats chiffrés de l'activité non autorisée n'entrent pas dans le périmètre d'indemnisation.

L'expert doit rechercher si l'activité exercée dans des locaux voisins est ou non indissociable de celle exercée dans les premiers locaux et, dans l'affirmative, le préjudice subi par le locataire évincé qui s'est trouvé dans l'obligation de résilier son autre bail pour lequel le renouvellement était pourtant offert[56] inclut cet élément.

- **A quelle date doit-on considérer le fonds ?**

Le fonds doit être considéré à la date d'effet du refus de renouvellement, puisque l'indemnité d'éviction constitue l'alternative au renouvellement.

Cependant, la jurisprudence a pu retenir la date de signification du congé avec refus de renouvellement[57].

Attention : « Un changement dans la consistance du fond postérieur à la date d'effet du congé ne peut être pris en considération que s'il s'agit de la mise en œuvre par le locataire, de manière licite, d'une potentialité offerte par le contrat de bail, mais à condition que toute fraude ou abus soit exclu »[58].

[55] *Cass. 3ème civ. 10 févr. 1999, n°290 D, Cie Générale de location c/ Sté Anor : RJDA 4/99 n°386*
[56] *CA Paris, 22 octobre 1993, 6ème ch. B, Sté Aubert & Cie c/ Sté La Courroie : Loyers et copr. 1994 comm. n°160*
[57] *Cass. 3ème civ. 20 oct. 1971, n°70-12.102, Pantacchini c/ Coccoz : Bull. civ. III n°501) ou la date d'effet du congé (CA Paris, 22 octobre 1993, 6ème ch. B, Sté Aubert & Cie c/ Sté La Courroie : Loyers et copr. 1994 comm. n°160*
[58] Me J. LAFOND*, J-Cl. Notarial, formulaire bail commercial,* fasc. 510 n°20)

- **A quelle date doit-on évaluer l'indemnité d'éviction ?**

L'indemnité d'éviction doit être estimée au jour où le préjudice survient, c'est-à-dire au jour de l'éviction effective, ou à la date la plus proche.
L'estimation peut être actualisée lorsque la procédure s'est prolongée.

1.1.2.3. Les méthodes d'évaluation de la valeur du fonds de commerce.

S'il existe évidemment plusieurs approches de la valeur du fonds, deux méthodes principales demeurent :

- **La méthode d'évaluation du fonds par le chiffre d'affaires**, soit d'après un pourcentage du chiffre d'affaires annuel, soit d'après un multiple de la recette journalière ;

- **La méthode d'évaluation du fonds par le résultat**, d'après un multiple de la capacité bénéficiaire exprimée par l'excédent brut d'exploitation.

Quelle que soit la méthode ou le type de fonds, il est usuel d'estimer sa valeur sur les éléments chiffrés des trois derniers exercices connus. Il en est déduit des moyennes arithmétiques.

De plus, il est parfois utile de pondérer des données chiffrées (3 pour l'année n, 2 pour l'année n-1 et 1 pour l'année n-2) afin de souligner une tendance forte et cohérente de l'activité en volume et en résultat à la hausse ou à la baisse. Mais généralement, c'est le choix des multiplicateurs des bases chiffrées qui restituera l'existence d'une tendance.

Exception : lorsque la valeur du fonds de commerce est inférieure à celle du droit au bail, un locataire évincé se verra allouer une indemnité de transfert correspondant à la valeur du droit au bail[59].

1.1.3. Expropriation, préemption.

L'expropriation et la préemption pourraient ressembler à une déclinaison du premier thème, mais ce n'est pas le cas, enfin pas tout à fait puisqu'il faut des compétences procédurales et être un peu « avocat » dans certains des dossiers qui nous sont présentés.

Avocat pour défendre… l'injustice au regard de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, pas pour défendre l'intérêt personnel du client…surtout s'il a tort dans ses prétentions.

Les enjeux sont souvent considérables et opposent, l'intérêt public à l'intérêt privé, l'intérêt collectif à l'intérêt individuel.

[59] JP constante : *Cass. 3ème civ. 11 juin 1992, n°1015 P, Baoudj c/ Edel : RJDA 8-9/92 n°814 ; Cass. 3ème civ. 13 octobre 1993, n°1459 D, SARL Le jardin Violet c/ Gérard : Gaz. Pal. 1994 Jur. P.202 note J-D Barbier*

En réalité le propriétaire individuel, qu'il soit privé ou parapublic d'ailleurs, n'a pas à supporter économiquement le choix de la décision politique arbitraire, quel que soit l'état de nos finances publiques.

Le sujet peut être abordé économiquement, techniquement, mais aussi déontologiquement.

Economiquement, comment ne pas considérer cette question comme essentielle au regard des enjeux considérables qui opposent les détenteurs de la puissance publique au simple citoyen ?

Techniquement, tant sur la méthodologie, que sur le choix des références, le débat s'instaure et fait polémique.

Déontologiquement, comment considérer que la connivence n'est pas de mise entre les différents services de l'état qui sont tour à tour, expropriant, évaluateurs et commissaire du gouvernement ? Tout cela dans l'indifférence générale.

1.1.4. Evolution économique et méthodologique, notamment la financiarisation des actifs.

Ce sujet est récurrent et réapparait après chaque crise comme celle des années 70[60] avec le scandale de la garantie financière pour ne pas remonter plus loin….

Répertoriée dans les sciences humaines et sociétales comme science molle, certains experts contestent cette qualification en arguant de la vérité des chiffres qui la rapprocherait des sciences exactes.

La comptabilité est nul doute un exercice de précision voire de certitude, néanmoins cette certitude repose sur des hypothèses dont la prévision est aléatoire.

Au jour et à l'heure où je travaille sur ce passage, le 20 mars 2016 à 6h04 (avec certitude et exactitude) je me rappelle avoir entendu la veille une chronique économique qui actait une prévision de croissance de 1,6% pour notre pays en 2016… Il serait très hasardeux de prévoir un tel scénario avec certitude quand on connait l'aléa de ce type de prévision où finalement on aura oublié la prévision le jour du constat.

Le débat parle alors de science mouvante ou durcissante… le verre à moitié vide ou à moitié plein sur l'évolution de la solidité de notre modeste science

Et bien avec la financiarisation des actifs c'est pareil, le jour du constat de l'éclatement d'une bulle, on aura oublié totalement la prévision qui l'avait annoncée.

Celui qui avait tort fait profil bas et de toute façon n'encourt aucune sanction et celui qui avait raison, n'a comme seule satisfaction de crier à tue-tête qu'il avait raison, sans aucun intérêt.

[60] Le Cercle de l'IFEI n°58 page n° 4 « *in mémoriam* » par Henri-Heugas DARRASPEN, nécrologie d'un des experts les plus connus de sa génération, Monsieur Bernard de Polignac. L'un des élèves de Bernard de Polignac n'est autre que Yann E. Vidrequin, mon maître et prédécesseur tant au cabinet que dans les enseignements à l'ICEU à l'université de LILLE 2.

La financiarisation abusive des actifs immobiliers est une mauvaise chose, elle crée un phénomène de spéculation à l'aide de méthodes nouvelles comme les « free discounted cash flow »… l'actualisation des flux de trésorerie libérés !

Actuellement la financiarisation de l'immobilier atteint les marchés de l'immobilier dits d'activités. La faiblesse des taux d'intérêt, les disponibilités financières importantes et les rendements supposés élevés pour ce type d'actifs (pardon… d'immeubles) comparés à d'autres supports comme l'OAT[61] ont attiré les spéculateurs et les investisseurs financiers de tous horizons sur ce segment d'investissement, le considérant même comme une valeur refuge…

Ils ont oublié qu'un actif est un immeuble, qu'il vit et change, qu'il peut nécessiter des travaux parfois importants, qu'il peut être momentanément ou durablement libre et que son degré d'obsolescence n'est pas celui d'un immeuble Haussmannien. Certains types d'immeubles commerciaux construits au début des années 2000 sont déjà totalement « has been ».
L'acquisition d'un bien à un taux de rendement de 8% vous laisserait penser avoir fait la meilleure affaire de votre vie, mais vous pourriez vite déchanter si votre locataire vous demandait de reconstruire votre immeuble selon ses nouveaux standards. En cas de refus, il pourrait alors quitter les lieux et vous découvririez, avec pertes et fracas ce qu'est un immeuble monovalent ou trop fortement spécialisé.

Rappelons que la financiarisation avait atteint les immeubles d'habitation outre Atlantique dans les années 2004/2008 et qu'elle a conduit à la crise des subprimes en 2008 après la chute de LEHMAN BROTHERS. Cette crise a ensuite contaminé l'économie mondiale.

Bien sûr certains grands esprits nous diront que les nouvelles méthodes d'expertises et de valorisation ont intégré ces paramètres et que le système bancaire a lui aussi tiré les conséquences de ses turpitudes passées.

Ne nous y trompons pas, les nouvelles méthodes intègrent des systèmes d'hypothèses dont il est tellement facile de faire varier les décimales.
Ne nous y trompons, pas les banques ont inventé un nouveau ratio comme la LTV[62] censé maitriser le risque de ces investissements. Seulement dans les faits, on constate que le ratio le plus faible des engagements bancaires concerne les investissements…

Un immeuble n'est pas un produit financier et les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel[63]. Plutôt qu'être experts en mathématiques financières, nous devrions apprendre à nos jeunes à d'abord être des experts du bon sens, puis à maîtriser la méthodologie[64].

Mes travaux s'envisagent en permanence sous le signe du bon sens et le bon sens ne signifie pas conservatisme.

[61] Obligations Assimilables du Trésor
[62] LTV = Loan to value (ratio montant emprunté/valeur de l'immeuble)
[63] C'est d'ailleurs dommage car l'un de mes passe-temps favoris est de regarder pousser les arbres.
[64] H. HEUGAS-DARRAPSEN, Docteur en droit et expert de justice honoraire, et X. DE CUSSAC, ancien professeur à l'ICH« Taux de capitalisation et évaluation des bureaux – Quelle incidence du loyer économique par rapport au loyer facial ? », paru dans *AJDI* n°09/2016, étude n°567, septembre 2016.

S'il fallait illustrer le bon sens dans les métiers de l'immobilier, nous pourrions narrer la fable populaire des trois petits cochons datant du XVII^{ème} et adapté par DISNEY en 1933.

L'un d'eux construisit une maison de paille, l'autre une maison de bois et le troisième une maison de briques… sans doute ce dernier y passa beaucoup plus de temps et lui coûta-t-elle beaucoup plus cher, mais quand vint le loup, il ne le regretta pas et sauva sa vie (version originale).

Les experts devraient également s'en souvenir dans leurs évaluations et leurs analyses.

La plupart du temps, le loyer d'un commerce est peu ou prou identique dans un immeuble de paille, de bois ou de briques.
Logiquement, l'expert « financier » n'a pas d'autre ambition que le nombre de lignes qu'il traite, il capitalisera alors indistinctement ces flux libérés en toute liberté ! Et son client n'aura plus qu'à attendre le grand méchant loup.

1.1.5. Bonnes pratiques, responsabilité.

Ce thème n'a pas l'intention de me transformer en « donneur de leçons » ou en commandant Cousteau de l'expertise (au moment où je rédige je navigue entre la Sicile et la Sardaigne), simplement, il faut sans cesse nous rappeler aux bonnes pratiques pour ne pas voir se reproduire les erreurs du passé.

Sans doute l'absence de responsabilité entraine une certaine irresponsabilité collective de la part des experts.

L'absence de profession, de réglementation et de responsabilité explique les faiblesses de certains.

Il m'a donc semblé important d'attirer l'attention de mes pairs et de nos jeunes confrères sur ces sujets.

1.1.6. Spécifiques à partir d'un cas pratique.

Certaines expertises régulièrement pratiquées au sein de notre cabinet ont permis d'approfondir quelques thèmes spécifiques et en particulier :

1.1.6.1. L'évaluation des droits sociaux.

Cette rubrique aurait pu donner lieu à un thème spécifique ou aurait pu être regroupée avec l'évaluation des fonds de commerces et des sociétés à prépondérance immobilière sous le vocable « évaluation de l'entreprise et assimilé ».

Pour des raisons d'optimisation fiscale et d'organisation patrimoniale, de nombreux biens immobiliers sont détenus sous la forme sociétale par différents types de sociétés souvent civiles parfois commerciales.

La question de l'évaluation est alors cruciale notamment pour des raisons fiscales.

Comme il est difficile d'avoir le beurre, l'argent du beurre et la crémière, le détenteur de droits sociaux apprend souvent à ses dépens que la valeur de sa quote-part de l'immeuble ne correspond pas à la valeur des droits sociaux qu'il détient.

Pour de multiples raisons il est nécessaire de connaître soit la valeur de l'immeuble, dans ce cas on peut ignorer la valeur des parts de la société, soit la valeur des parts de la société et dans ce cas il faut établir d'abord la valeur des actifs de la société avant d'évaluer la valeur des droits sociaux.

En sus des qualités reconnues de l'expert immobilier, celui qui voudra apprécier la valeur des droits sociaux devra bénéficier de compétences comptables, juridiques et fiscales. En effet, la valeur des droits sociaux s'obtient à partir d'une évaluation immobilière, d'une analyse des statuts, d'une analyse comptable de la liasse fiscale et d'une analyse fiscale notamment sur la question IR/IS.

Experts acceptés par l'ACPR pour l'évaluation des parts des sociétés non cotées et souvent désignés par les tribunaux pour l'évaluation de parts de sociétés à prépondérance immobilière, nous avons à connaitre les problématiques particulières de ces évaluations complexes.

Certains professionnels, voire certains magistrats[65] considèrent qu'évaluer la valeur des parts de sociétés n'inclut pas préalablement l'évaluation des actifs immobiliers dont la société est propriétaire.

Cette analyse est simplement inopérante pour ne pas dire contraire aux principes d'évaluation. Comment imaginer évaluer autrement des parts de société ? Sauf pour d'obscurs autres motifs….

1.1.6.2. La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale.

A l'occasion de nombreux cas d'expertises, souvent dans d'autres spécialités que la nôtre, il s'est présenté des problématiques techniques translatives… La problématique technique ne pouvant être résolue par l'impossibilité de la remise en état, la question de son indemnisation se transférait sur la notion de la valeur du bien.

Voici un exemple :
La construction du stade de Valenciennes fut interrompue en raison des nuisances engendrées lors de son édification qui n'avaient pas été prises en compte. Le stade ne pouvait être rasé et la nuisance ne pouvant être objectivement évaluée, les voisins en colère se raccrochèrent alors facilement sur une perte de valeur supposée de leurs biens.
Autre exemple :
Cette maison construite à CAMIERS (62) au centre de trois équipements communaux (la salle des fêtes, un terrain multisport et le centre de loisir des jeunes de la commune) et dont il est légitime de se demander si cette configuration infernale ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination.

[65] Décision du tribunal de commerce de Valenciennes, en date du 27 juin 2016

Cette notion de préjudice immatériel peut être soulevée sans limite, par la proximité d'éoliennes, par l'implantation d'un mur en mitoyenneté qui vous prive de la vue ou du soleil ou par toutes autres raisons subjectives que ne manqueront pas de soulever certains conseils imaginatifs (la construction en mitoyenneté d'un immeuble à usage de funérarium diminuerait le nombre d'acquéreurs et par conséquent le prix du bien et donc sa valeur). Il est vrai que les situations particulières sont délicates et il est parfois difficile de distinguer ce qui ressort du raisonnable…et du préjudice.[66]

[66] M. DELCROIX, « Lambersart : pour un caniparc aménagé à côté de chez lui, il réclame 145 000€ » - *La Voix du Nord* paru le 03/01/2015

1.2. Regroupement thématique

Urbanisme et foncier

- L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative.
- L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur…
- La valeur vénale face à la prise d'otage économique d'un emplacement réservé.
- La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ?
- La loi bonus relative à la majoration des droits à construire…
- La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?
- ERNT : pas si anodin !
- Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires

Valeur locative et baux commerciaux

- Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille
- Indemnité d'éviction commerciale, doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ?
- Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?
- L'indexation et la révision des loyers en cours de bail.
- Divorce : L'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial.
- L'intérêt pour le commerce considéré, et son rôle dans le déplafonnement du loyer.
- Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise.
- Guide « des bonnes pratiques commerciales» édité par la Fédération Lilloise du Commerce, de l'Artisanat et des Services
- Bail commercial : A propos du montant du loyer de renouvellement.
- L'expertise d'assurance a bon dos !
- La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile.
- ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique.
- Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ?

Expropriation, préemption

- France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?
- Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral ?
- L'intérêt de l'expertise de partie et évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière.

Economique

- Quelle valeur « économique » verte pour les Ecoquartiers ?
- Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne?
- Il faudrait distinguer la valeur… de la liquidité ?
- Bases de données, la boite à outils du 3ème millénaire.
- ISF, donation, succession et immobilier…comment faire bon ménage avec l'administration fiscale ?
- Décret d'encadrement des loyers : vraie fausse bonne solution ?
- Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ?
- La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain !
- Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?
- Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille

Bonnes pratiques et responsabilité

- Experts en estimations immobilières, tous aux abris !
- L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ?
- Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans.
- Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier
- L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut…
- A dire d'expert…immobilier !
- Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès
- L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité.
- La technique du pré-rapport : souhaitée… indispensable ? Mais coûteuse !
- Quelles expertises immobilières lors des procédures collectives ?
- Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ?

Spécifiques

- Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ?
- La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?
- LOSC et Luchin, dix ans déjà…itinéraires d'une stratégie immobilière réussie !
- La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles.
- Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une Société Civile dite « Immobilière ».
- Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles ».
- EURO 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?

1.3. Présentation des revues et des diffusions

Les revues peuvent être présentées en trois catégories :

1.3.1. Les revues scientifiques.

Les revues scientifiques sont celles listées par l'AERES [67] en 2010 sauf pour la revue *actes pratiques et ingénierie immobilière* (dont la création est postérieure à la liste) et la revue *EXPERT* qui n'est pas une revue juridique à proprement parler mais dont les qualités, unanimement reconnues par les professionnels du droit et les magistrats, peuvent l'assimiler à une revue scientifique.

1.3.1.1. L'AJDI/DALLOZ.

Les éditions DALLOZ sont spécialisées dans l'édition juridique professionnelle et universitaire. L'AJDI (Actualité Juridique Droit Immobilier) est une revue mensuelle dont l'origine remonte à 1945. C'est une des publications juridiques les plus réputées du droit immobilier. L'AJDI propose des études et des commentaires sur l'évolution juridique, économique et fiscale de l'immobilier. Elle est la seule revue à reproduire, tous les mois, des valeurs judiciaires en matière de bail commercial (valeurs locatives et indemnités d'éviction) et d'expropriation (indemnités d'expropriation). Tous les ans, elle consacre un numéro spécial aux baux commerciaux.
Le directeur scientifique est Monsieur Jean-Pierre BLATTER, ancien Professeur associé des universités et le rédacteur en chef est Monsieur Yves ROUQUET.
Les manuscrits envoyés pour publication à l'AJDI donnent lieu à lecture et expertise systématiques soit par la rédaction soit par le comité de lecture de la revue.
Ce comité est composé de Madame le Professeur DUMONT-LEFRAND, de MM les Professeurs BLATTER, MAUBLANC et TOMASIN ainsi que de Monsieur Nicolas DAMAS, maître de conférences.
La publication est diffusée à 7000 exemplaires.

1.3.1.2. Les revues du Jurisclasseur LEXIS NEXIS.

LEXIS NEXIS est l'autre éditeur juridique au service du monde du droit et d'une notoriété tout aussi importante. Lexis Nexis publie 31 revues qui couvrent l'ensemble des domaines juridiques sous l'appellation très réputée « Les revues du JurisClasseur » (le nombre de lecteurs des revues du JCP est estimé à 100 000) :

[67] Liste des revues AERES pour le domaine DROIT (Périodiques juridiques – Publications en série) (Mise à jour le 30/06/10)
Pour de nombreuses disciplines de Sciences humaines et sociales la production de livres reste la forme majeure de l'oeuvre scientifique. Parallèlement, la multiplication des revues constitue aujourd'hui un outil essentiel d'animation et de diffusion permanente dans le milieu de la recherche. Des commissions disciplinaires des représentants des sections du CNRS et du CNU, des membres de l'IUF, des personnalités qualifiées étrangères et les délégués scientifiques de l'AERES ont été constituées en 2008 ; elles ont abouti à l'élaboration des premières listes, publiées sur le site de l'AERES et actualisées en juin 2010.

1.3.1.2.1. La semaine juridique immobilière et notariale (87ème année).

La Semaine juridique immobilière et notariale est une revue hebdomadaire destinée aux notaires et à leurs collaborateurs, ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier. Habituellement dénommée JCPN, Elle contient des commentaires, études, formules, cas pratiques, présentés par matière : immobilier, famille, affaires, fiscalité, rural, droit international privé, pratique professionnelle.
Cette revue est la revue du notariat.
La rédactrice en chef est Mme Véronique MARIE.
Son comité scientifique est composé de MM Francois TERRE et Jean PATARIN.

1.3.1.2.2. La revue actes pratiques et ingénierie immobilière.

Actes pratiques et ingénierie immobilière, est une revue trimestrielle récente (2012)[68] qui s'adresse adresse aux avocats, notaires, juristes, professionnels de l'immobilier ou aux personnels des collectivités territoriales.
Dans chaque numéro, un dossier complet spécial fait le point sur une thématique de droit immobilier, et comprend des conseils et recommandations stratégiques ainsi que des clauses et des formules commentées.
La rédactrice en chef est Madame Anne-Laurence MONEGER, qui est également directrice de la rédaction notaires, professionnels du patrimoine et de l'immobilier.
La revue s'est dotée d'un comité scientifique composé des personnalités suivantes: Monsieur le Professeur Hugues PERINET-MARQUET, Maître Eliane FREMEAUX (notaire), Monsieur Jean-Marc KIVIATKOWSKI (directeur des affaires juridiques du groupe BOUYGHE) et Maître Frédéric NOUEL (avocat associé chez GIDE).

1.3.1.3. La revue EXPERTS.

La Revue Experts, créée en 1988, est une revue bimestrielle consacrée à l'expertise judiciaire, publique et privée. Le rédacteur en chef est le Docteur Bernard PECKELS, expert honoraire agrée par la Cour de cassation. La revue comporte des chroniques (scientifique et technique, juridique et judiciaire, recherche et prospective), une veille de jurisprudence, des enquêtes, reportages et pages d'actualité.
Une base documentaire, accessible sur le site de la revue, regroupe tous les articles, commentaires et arrêts de jurisprudence publiés depuis plus de 24 ans. Elle est intégralement accessible par abonnement ou achat à l'unité.
La ligne éditoriale tient au développement d'un contenu rédactionnel exhaustif, de qualité, qu'il soit journalistique ou assuré par des spécialistes. Un Comité Scientifique de 42 membres constitué essentiellement de juristes (universitaires, magistrats, avocats) et d'experts contribue aux écrits.
Chaque numéro comprend :

- Une chronique juridique et judiciaire, écrite par des juristes.
- Une chronique scientifique et technique, confiée à des experts de toutes disciplines.
- Une chronique de jurisprudence, véritable veille juridique de l'expertise dont les commentaires sont faits par des juristes à l'intention des experts.

[68] Crée en 2012 la revue ne pouvait pas être listée dans le classement AERES de 2010, nul doute qu'elle y sera dans l'actualisation.

- Une chronique recherche et prospective, qui publie une réflexion permanente sur l'expertise envisagée sous tous ses aspects.
- Des enquêtes, reportages, interviews sur des événements ou problématiques d'actualité, intéressant l'interface du fait et du droit.

La parution est bimestrielle avec un tirage actuel d'environ 8 000 exemplaires.
Certains ministres, plusieurs premiers présidents de la cour de Cassation ou diverses personnalités comme Le défenseur des droits, s'expriment régulièrement à travers les colonnes de la revue, ce qui lui confère une large aura dans le monde judiciaire.

1.3.2. Les revues et diffusions professionnelles.

L'AERES retient certains critères pour la reconnaissance d'un enseignant chercheur « publiant » et distingue quelques éléments d'appréciation quant à la classification actuelle des revues en SHS (internationales, nationales, locales ou professionnelles).
Les articles publiés dans des revues locales ou professionnelles sont comptabilisés pour cette reconnaissance, tantôt au titre de la recherche, tantôt au titre de la diffusion de la culture scientifique ou de la valorisation selon les disciplines.

N'ont été retenue comme revues professionnelles, pour la reconnaissance de mes travaux, les revues bénéficiant d'un comité de rédaction pouvant s'assimiler à un comité de lecture et dont l'accès à la publication est limité.

1.3.2.1. Le Mag des experts fonciers.

La profession d'expert foncier est réglementée et s'apparente à une profession libérale du droit. Elle trouve son origine dans une ordonnance royale de 1567 qui officialise la profession d'expert agricole et foncier (« donneur d'avis » à l'époque).
Le statut d'expert foncier et agricole est délivré par le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière), qui a été créé en 2006.
Conformément aux termes de la loi du 31 décembre 1990 réglementant les activités juridiques, l'expert foncier et agricole est habilité à procéder à la rédaction d'actes (baux et conventions...) ou à la délivrance de conseils juridiques dans la mesure où ces activités s'établissent dans le prolongement direct d'interventions expertales.
En 2013 la profession adopte une nouvelle charte graphique et lance une publication semestrielle à destination de ses membres et du grand public qui s'intitule : *Experts fonciers - le Mag.*
Le directeur de la publication Mag des experts fonciers est Monsieur Bruno CREST.
Le comité de rédaction est composé des membres de la commission communication à la CEF.
Actuellement la revue en est à son 6ème numéro et le dernier numéro a été édité à plus de 6000 exemplaires.

1.3.2.2. La lettre de la CNEJI.

La CNEJI (Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers) regroupe en son sein l'essentiel des experts judiciaires du territoire qui exercent leur activité à titre principal, soit environ 250 membres.

La CNEJI est principalement tournée vers la recherche et la formation en organisant annuellement des formations et son université d'automne[69].
A titre d'exemple, la lettre électronique de juin 2016 fait 45 pages et se veut une véritable bible de l'information économique et juridique liée à notre statut et à notre activité expertale.
C'est une diffusion électronique remarquable par sa densité et sa diversité.
L'ensemble des experts qui comptent dans notre spécialité participe à la réussite de ce document attendu.
La sélection des articles publiés fait l'objet d'une attention particulière par le comité de rédaction qui est actuellement composé de : Ketty FERRAND, rédactrice en chef et expert près la Cour d'appel de Lyon, Laetitia GILLOT, Benjamin ROBINE, tous deux experts de justice.

1.3.2.3. Le cercle de l'IFEI.

L'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière), dont sa création en 1979[70] avait pour but la structuration de la pratique de l'évaluation et la professionnalisation du métier d'expert, compte aujourd'hui 300 membres environ. L'IFEI regroupe des experts, membres titulaires, et des praticiens de l'immobilier, membres associés.
Centre de réflexion, l'Institut anime de nombreuses manifestations et actions de formation, internes et externes y compris internationales.
L'IFEI est à l'origine de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, parue pour la première fois en 1990 et qui en est aujourd'hui à sa 4ème édition (2012). La Charte énonce les conditions de pratique de l'expertise et permet aux experts en évaluation immobilière d'avoir un référentiel commun.
L'IFEI publie « Le Cercle de l'IFEI » dont le rédacteur en chef est Monsieur David JOUANNET, directeur des expertises pour la chambre des notaires de Paris.
Le Cercle, d'abord publié sur papier puis diffusé par voie électronique compte plusieurs centaines de destinataires.
Toute publication fait l'objet d'une lecture approfondie par le comité de rédaction dont font partie plusieurs personnalités de l'IFEI dont la présidente actuelle et les past-présidents.

[69] La dernière édition s'est déroulée à Bordeaux, les 6 et 7 octobre et il m'a été demandé d'intervenir sur la valeur verte, à la suite de la publication parue chez LEXIS NEXIS sur les écoquartiers.
[70] Mon prédécesseur, Yann E VIDREQUIN, a été l'un des membres fondateurs.

1.4. Répartition des diffusions

1.4.1. Par revues

AJDI/DALLOZ

- Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ?
- L'expertise d'assurance a bon dos !
- La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ?
- Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise.
- ISF, donation, succession et immobilier…comment faire bon ménage avec l'administration fiscale ?
- Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une Société Civile dite « Immobilière ».
- La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain !
- Bail commercial : A propos du montant du loyer de renouvellement
- La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?
- L'intérêt de l'expertise de partie et évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière.
- ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique.

JurisClasseur/LEXIS NEXIS

- Quelle valeur « économique » verte pour les Ecoquartiers ?
- L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative.
- Il faudrait distinguer la valeur… de la liquidité ?
- L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité.
- La technique du pré-rapport : souhaitée… indispensable ? Mais coûteuse !
- Bases de données, la boite à outils du 3ème millénaire.
- Indemnité d'éviction commerciale, doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ?
- France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?
- L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur…
- Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?
- L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ?
- Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans.
- L'indexation et la révision des loyers en cours de bail.
- Divorce : L'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial.

REVUE EXPERTS

- Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille
- Experts en estimations immobilières, tous aux abris !
- Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier
- La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?
- L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut…
- L'intérêt pour le commerce considéré, et son rôle dans le déplafonnement du loyer.
- A dire d'expert…immobilier !
- Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès (Cass 1ère civ 17 mars 2011).
- Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ?
- Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires.
- Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles ».
- EURO 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?

Cercle de l'IFEI

- Quelles expertises immobilières lors des procédures collectives ?

Lettre électronique de la CNEJI

- Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?
- La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles.
- La loi bonus relative à la majoration des droits à construire…
- Décret d'encadrement des loyers : vraie fausse bonne solution ?

Mag des EXPERTS FONCIERS

- Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral
- La valeur vénale face à la prise d'otage économique d'un emplacement réservé.

Gazette Nord-Pas-de-Calais

- Recours contre les permis de construire : la loi Macron permet-elle de construire sans risque ?
- Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ?
- La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile.
- Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ?

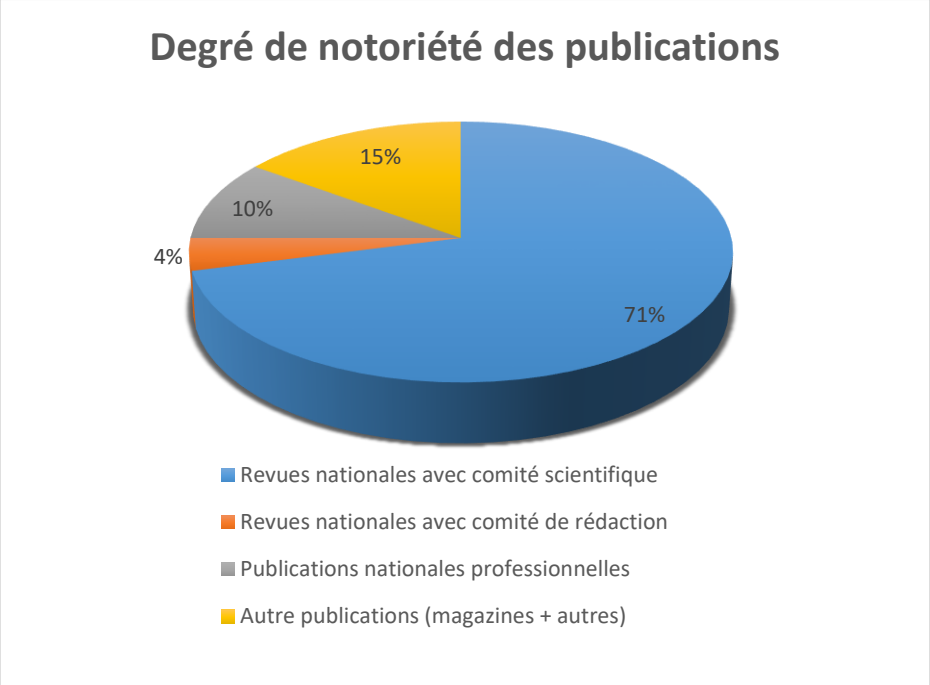
Magasines divers

- LOSC et Luchin, dix ans déjà…itinéraires d'une stratégie immobilière réussie !
- Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne ?
- ERNT : pas si anodin !

Autres (fascicule de vulgarisation)

- Guide « des bonnes pratiques commerciales » édité par la Fédération Lilloise du Commerce, de l'Artisanat et des Services

1.4.2. Par catégories (scientifiques, professionnelles, diverses).



Chapitre 2 : Transversalité des recherches avec d'autres moyens.

2.1. Avec l'enseignement.

Actuellement j'enseigne environ 88 heures par an au sein de 3 diplômes spécialisés dans le droit immobilier, ce qui nécessite une vraie motivation et un véritable investissement personnel.

2.1.1. L'ICH/ICEU associé du CNAM.

Le diplôme ICH est le diplôme référent des métiers de l'immobilier et plus spécialement de la profession d'expert immobilier. Sa transversalité et sa praticité attirent des étudiants en formation initiale ou en formation continue. Les échanges sont très intéressants avec les étudiants et l'enseignement très dynamique.
Le diplôme peut être poursuivi dans l'une des trois sections suivantes : gestionnaire immobilier, responsable de programme immobilier et évaluateur immobilier.
Chaque section est composée de 9 Unités d' Enseignement dont certaines sont obligatoires et d'autres optionnelles.
Le diplôme ICH est classé en catégorie II (au niveau des diplômes de second cycle universitaire) et a par ailleurs la plus grande notoriété dans les différents secteurs professionnels auxquels il s'adresse.
A titre d'exemple, il permet d'obtenir la carte professionnelle d'Agent Immobilier et d'Administrateur de Biens en application du décret 2008-355 du 15 avril 2008, art.3 ; J.O. du 17 avril.

Les organismes HLM en tiennent compte pour l'accès à certains postes de direction (arrêté du 5 juin 1980, J.O. du 27 juillet 1980).
Il permet l'inscription sur la liste des experts agricoles et fonciers (arrêté du 6 mai 1988).
A l'université de LILLE 2, il permet de faire acte de candidature (avec la mention A.B. au minimum) au MASTER 2 ICEU.
Il est un des diplômes réputés à être accrédité par la RICS[71].
De très nombreux experts en France sont diplômés de l'ICH.

2.1.2. Le Master ICEU de l'université de Lille 2.

Ce master a pour ambition de former les étudiants aux instruments et procédures permettant d'appréhender les montages de projets publics ou privés d'aménagement foncier du territoire, dans le respect des préoccupations environnementales. Cette approche qui couple l'urbanisme et l'environnement se veut transversale, concourant à l'acquisition de connaissances juridiques, économiques, financières, techniques et écologiques dans les domaines concernés.
Ce master vise essentiellement l'insertion professionnelle à court terme des étudiants, dans la fonction publique territoriale, les services juridiques et immobiliers des sociétés privées, dans les entreprises de promotion immobilière, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou certaines professions libérales comme les cabinets d'avocats spécialisés en contentieux du droit des sols, les notaires ou les experts immobiliers…

Objectifs et débouchés professionnels :
Former des juristes ou des développeurs d'affaires spécialisés dans le domaine de l'aménagement, de l'immobilier, du montage d'opération de construction et de l'urbanisme, capables dans la conception de projets d'intégrer tant la composante économique et technique qu'environnementale.
Préparer les agents des collectivités locales, des établissements publics ou de la fonction publique à accomplir leur mission d'intérêt public pour l'aménagement du territoire, l'élaboration des documents de planification spatiale ou la délivrance des autorisations administratives opérationnelles.
Spécialiser des professions libérales comme les notaires, les avocats, les experts, les géomètres ou les architectes.

Compétences attendues à l'issue de la formation :
Connaissance et maîtrise, théorique et pratique, des droits de l'urbanisme, de l'immobilier, de la construction, de l'environnement et du développement durable.
Les étudiants doivent être rapidement opérationnels et pouvoir s'insérer dans la vie professionnelle.

Le 31 janvier 2013, Le Nouvel Observateur a publié les résultats de son enquête "Les Pépites 2013 de la Fac", qui distingue 400 licences et masters aux performances remarquables, en termes d'insertion professionnelle (sur plus de 10 000 formations). Citée dans 4 domaines, l'Université de Lille voit 6 de ses Masters reconnues comme "Pépites" dont le Master ICEU.

[71] Liste des 9 diplômes accrédités par la RICS : Masters ESSEC (3), Masters ESTP (MOGI et MIS), Master IMPI Bordeaux, DESUP et Master GESIIC Sorbonne, Master 246 Dauphine et l'ICH

2.1.3. Le Master MIPI de l'université de Paris-Est Marne-la-Vallée (UPEM).

Le Master MIPI prépare les étudiants à devenir les acteurs de l'innovation en immobilier tertiaire et ses services. Il répond aux besoins d'innovation des entreprises et à leur transformation. La compréhension dans le secteur de l'immobilier tertiaire des innovations techniques, du digital, et d'une réglementation complexe constitue un levier important de création de valeur.

Les travaux sont majoritairement en mode projet et collaboratif. MIPI est à l'initiative du premier espace de coworking à l'université et s'inscrit résolument dans une démarche internationale en dispensant des cours en anglais et en envoyant ses étudiants 3 semaines à l'University Collège of Birmingham.
L'approche est pluridisciplinaire et très professionnalisante.

Le Master MIPI prépare les étudiants à 6 compétences pour leur permettre de devenir les acteurs de l'innovation dans les patrimoines immobiliers tertiaires:
- Concevoir des projets inscrits dans une stratégie et une démarche prospective ;
- Piloter des projets ;
- Accompagner l'innovation de services et les acteurs du facility, property et asset management ;
- Mailler les expertises en management et sur les patrimoines immobiliers ;
- Construire une collaboration entre locataires, propriétaires, utilisateurs et prestataires ;
- Agir avec professionnalisme.

Selon les 3 options du master MIPI :
- Facility management : Responsable de site industriel ou tertiaire (public ou le privé), Chargé d'études FM, Building manager, Consultant en workplace, Ingénieur d'études, Responsable des services généraux/environnement de travail ;
- Property management : Gestionnaire d'actifs tertiaire, Administrateur de biens, Syndic ou Directeur d'ensemble immobilier complexe ;
- Asset management : Chargé d'actifs, Responsable des acquisitions et arbitrages, Directeur de programme, Conseil en investissement immobilier.

2.2. Avec les conférences ou assimilées.

La combinaison entre l'enseignement, la pratique professionnelle, la publication et différentes formes d'interventions extérieures est une façon idéale d'explorer un sujet dans sa totalité, tant sur le plan conceptuel que sur le plan professionnel.

2.2.1. Les interventions ouvertes.

Les interventions ouvertes demandent une bonne préparation théorique et une large culture juridique et technique.

Elles s'exercent dans un lieu neutre où l'intervenant conserve la maîtrise de son intervention et de son sujet.

Les auditeurs viennent d'horizons divers.

2.2.2. Les interventions spécialisées.

Les interventions spécialisées ou « intra » sont bien plus complexes car elles requièrent une préparation spécifique.

Par exemple pour être intervenu plusieurs fois au sein d'ADP (Aéroport De Paris) afin de former les personnels « immobiliers » aux questions d'évaluation, il m'a d'abord fallu comprendre et assimiler toutes les spécificités d'ADP avant même de dispenser cette formation, ce qui représentait un investissement très important.

Le lieu n'est également pas neutre et lorsque l'intervention se déroule au sein d'une entreprise comme ADP, l'auditoire est plus exigeant qu'en interventions ouvertes.

La combinaison des deux permet d'acquérir une large culture expertale.

2.2.3. La particularité de l'Atelier des professionnels de l'immobilier.

2.2.3.1. Présentation de l'Atelier.

Avec le soutien et la participation de Monsieur Bernard BOSSU, Doyen de la Faculté de droit et Directeur de l'ICEU, de Monsieur José SAVOYE, Professeur émérite, Président et doyen honoraire de l'Université de LILLE II, de Monsieur Manuel GROS, Professeur à l'Université de LILLE II, de Monsieur Jacques LEPERS, Professeur associé à l'Université de LILLE II, vice-président au Tribunal Administratif de Lille, nous avons créé l'association « l'Atelier des professionnels de l'immobilier, de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement »,[72] en partenariat étroit avec le diplôme ICH et le Master ICEU.

Cette association a vocation à atteindre plusieurs objectifs, dont le bénéfice doit rejaillir sur les étudiants, sur les anciens étudiants, mais également sur tous les professionnels de l'immobilier, de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement qui auront accepté d'en devenir membre, quel que soit leur formation initiale. Les objectifs sont les suivants :

- Faire connaître l'université aux professionnels de l'industrie immobilière.
- Mieux valoriser les diplômes du master ICEU et le diplôme ICH.
- Développer un réseau d'étudiants et d'anciens étudiants, connecté à celui des professionnels ayant adhéré à l'association.
- Améliorer le nombre et la qualité des stages à proposer aux étudiants, notamment au sein du master.
- Augmenter l'offre d'emploi correspondant aux attentes variées des étudiants.
- Augmenter le nombre de professionnels en formation continue.
- Rester attentif à l'évolution de la formation des professionnels de l'immobilier.

L'Atelier pourra faire remonter auprès des instances universitaires l'évolution des besoins des professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme à l'occasion du renouvellement des maquettes d'enseignement.

[72] Les statuts ont été signés le 30 septembre 2013 (Récépissé de Déclaration de CREATION de l'association n°W595022710 par la Préfecture du Nord.)

L'Atelier pourra être également un partenaire des nombreuses autres formations de qualité qui conduisent également aux métiers de l'immobilier et de l'urbanisme, qu'elles soient économiques, commerciales, techniques, scientifiques ou juridiques.

Pour atteindre les objectifs énoncés, les moyens à mettre en œuvre consistent principalement dans l'organisation de plusieurs interventions annuelles et d'un rendez-vous périodique.

Enfin l'atelier s'engage à favoriser toutes les actions de recherche, de publication, de formation ou d'enseignement.

L'objectif est de rassembler deux cents membres : professionnels de l'immobilier, de la construction, de l'urbanisme et de l'environnement, professions juridiques, économiques ou techniques liées à l'immobilier, étudiants, mais aussi anciens étudiants, enseignants et anciens enseignants, universitaires ou chercheurs.

Notre association compte plus de 150 membres actuellement[73].

[73] Selon décompte arrêté le 1er septembre 2016.

2.2.3.2. Présentation des travaux effectués au sein de notre Atelier.

COLLOQUES (format journée)

- **11 avril 2014** : « *Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière* »
- **20 juin 2014** : *« Loi ALUR et maîtrise foncière des personnes publiques – la réforme du droit de préemption urbain»*
- **02 avril 2015** : *« l'Ecoquartier, un objet juridique non identifié »*
- **02 juin 2016** : « *Regards croisés sur l'assurance construction* »

MATINS D'EXPERTS (format 8h30/10H30)

- **17 février 2015 :** *Le commerce dans tous ses états du physique au virtuel …*
- **19 mai 2015** : *Constructibilité future et valeur foncière*
- **18 novembre 2015** : *Le contentieux fiscal de l'évaluation*
- **02 mars 2016** : *Recours contre les permis de construire : la loi Macron permet-elle enfin de construire sans risque ?*
- **05 avril 2016** : *La directive Européenne « Crédit Immobilier » sous l'angle de l'expertise immobilière*

AUTRES EVENEMENTS

- **25 mai 2016 :** *« Soirée Immobilier de Prestige »*

NEWSLETTERS

- **Newsletter n°1** avril 2014
- **Newsletter n°2** juin 2014
- **Newsletter n°3** novembre 2014

PUBLICATIONS LEXIS NEXIS

Ces dossiers de publications font suite aux différents colloques organisés.

- **Hebdomadaire n°42 du 17/10/2014** La semaine Juridique - Notariale et Immobilière : *« Loi Alur et réforme du droit de préemption urbain »*
- **N°1/2015** - revue Actes pratiques et ingénierie Immobilière : *« Les bonnes pratiques de l'expertises et de l'expert en évaluation immobilière »*
- **N°1/2016** - Revue Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière : *« L'écoquartier, un objet juridique non identifié »*

2.3. Avec la formation.

2.3.1. La nécessité d'actualiser et de renouveler ses connaissances.

De tout temps celui qui sait, doit également savoir qu'il doit renouveler ses connaissances et ce malgré une expérience grandissante. Ce qui change actuellement, c'est l'instabilité de nos textes et leurs multiplications.

Dans notre spécialité, on peut considérer qu'un étudiant qui sort de notre Master spécialisé en droit immobilier perdra la quasi-totalité de ses acquis et connaissances dans les 5 ans suivant la fin de ses études.

Faute à une production législative pléthorique et pour autant inefficace… trop c'est trop !

Sans doute faut-il revoir la façon de concevoir nos textes et surtout en faire l'expertise.[74]

2.3.2. L'évolution vers une obligation de formation.

Depuis plusieurs années les professionnels de l'immobilier et du droit et notamment les professions réglementaires ont vu s'amorcer une obligation de formation.
C'est maintenant une réalité et une obligation plus ou moins formelle pour les experts immobiliers. Cette obligation est assez nébuleuse, surtout pour ceux qui ne sont pas identifiés comme expert de justice ou expert foncier ou ne sont pas labellisés par un label européen ou anglo-saxon.
Dans ces conditions, il nous a semblé intéressant d'effectuer une photographie des différentes obligations des professions du droit ou de l'immobilier.

[74] T. MANDON, Secrétaire d'État à la recherche – *L'Express* n°3392 du 06 juillet 2016 – p.49

	Agents immobilier Administrateurs de bien Syndics de copropriété	Avocats	Notaires	Architectes	Géomètres	Experts immobiliers	Experts fonciers	Diagnostiqueurs
Textes	Décret n° 2016-173 du 18 février 2016	Décret n° 2011-1230 du 3 octobre 2011	Décret n°2011-1230 du 3 octobre 2011	Arrêté du 12 janvier 2016 (publié au BO du ministère de la culture du 15 février 2016)	Décret n°96-478 du 31 mai 1996 ; Règlement intérieur de l'Ordre des géomètres-experts, adopté en Conseil supérieur le 23 mai 2012.	Charte de l'expertise, 4e édition (octobre 2012)	Règlement intérieur adopté par le Comité du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière le 13 novembre 2007, modifié le 19 avril 2016	Arrêté du 13 décembre 2011, entré en application le 1e février 2012
Personnes concernées	Les titulaires de la carte professionnelle, Les salariés et agents commerciaux détenteurs d'une attestation d'habilitation fournie par ces titulaires, Les personnes qui assurent la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.	Avocats inscrits au barreau	Tous les notaires en exercice, quel que soit leur statut (notaire individuel, notaire associé, notaire salarié)	Tout architecte	Tout géomètre	Tout expert immobilier	Tout expert foncier	Tout diagnostiqueur
Nombre d'heures de formation	14 heures par an (ou 42 heures au cours de 3 années consécutives d'exercice)	20 heures par an ou 40 heures sur deux années consécutives.	30 heures par an ou de 60 heures au cours de 2 années consécutives	20 heures de formation continue obligatoire par an (soit 3jours) ou bien 60 heures pour 3 années consécutives (neuf jours)	8 journées étant réparties en 5 jours de formation directe au minimum et 3 jours de formation indirecte, l'unité de compte étant la demi-journée.	20 heures de formation continue par an	24 heures par an (12 heures pour les experts de plus de 60 ans, et 6h pour la première inscription)	3 jours par an (5 jours pour la certification avec mention)
Types de formation (formation directe / formation indirecte)	Actions de formation de mise à jour et de perfectionnement des connaissances, d'adaptation ou de développement des compétences, etc. Colloques organisés dans les conditions d'une action de formation	Actions de formation, colloques et conférences ; Formations à distance.	Actions de formation, colloques, conférences et enseignements .	Actions de formation professionnelle , colloques, congrès, conférences, journées professionnelles d'information organisées par l'Ordre des Architectes	Actions proposées par les organisations professionnelles , les organismes de formation continue. Cycle long de spécialisation de l'université, ou d'établissements assimilés.	Séminaires, conférences, stages, etc	Formations, participations aux journées techniques, Congrès Formation en sciences humaines et gestion des cabinets	
	Enseignement (maximum 3 heures par an).	Dispense d'enseignements; Publication de travaux à caractère juridique.	Publication de travaux à caractère juridique.	Animation de formations, d'enseignements, de conférences, etc	Rédaction d'articles, d'ouvrages techniques ou juridiques. Intervention comme formateur, chargé d'enseignement, auditeur. Participation aux travaux des commissions et groupes de travail professionnels. Participation aux congrès, colloques ou autres manifestations.		Rédactions d'articles en lien avec la pratique expertale foncière, agricole et forestière : le nombre d'heures retenus est laissé à l'appréciation du Comité. Intervention en tant que formateur	
Sujets de formation	Questions juridiques, économiques, commerciales, la déontologie (au moins 2 heures sur 3 ans), et les techniques concernant la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique.	Caractère juridique ou professionnel ayant un lien avec l'activité professionnelle (déontologie, réglementation, etc).	Caractère juridique ou professionnel ayant un lien avec l'activité professionnelle (ex : déontologie, réglementation, management, gestion de l'office, informatique, langues, etc). L'appréciation se fera au cas par cas.		Réformes de l'urbanisme, les nouvelles technologies, l'évolution du Droit, la jurisprudence...	Connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables	domaines juridiques, agronomiques et techniques	Evolutions techniques, législatives et réglementaires dans le domaine concerné

Chapitre 3 : Chronologie des travaux.

3.1. Présentation générale.

En 1997, négociateur immobilier salarié, j'ai eu à rédiger une consultation juridique, dans le cadre d'une procédure collective, sur la validité d'un bail emphytéotique qui restraingait les possibilités de cession. Ce sujet entraîna de très nombreuses recherches dont je finis par tirer une grande satisfaction professionnelle et personnelle. Je n'ai malheureusement pas conservé ce document. Ce travail est resté comme une expérience très positive pour la suite de mes travaux.

En 2002/2003, devenu expert libéral, notre cabinet a été sélectionné pour le programme de coopération MEDA[75] soutenu et financé par l'Union européenne. Yann VIDREQUIN a passé 14 mois par intermittence à ce programme, notre mission s'est achevée par la remise d'un guide de l'évaluation. Ce travail conceptuel, auquel j'ai participé, est l'œuvre principale de Yann et je ne peux intellectuellement le revendiquer dans ma thèse. Simplement ce travail m'a donné « envie » et rien que pour cela il méritait d'être cité.

Je forme le souhait que Morgan, recruté au cabinet en 2006 par Yann et moi-même, reprenne ce travail d'ici quelques années pour l'achever ou le parfaire en « guide de l'évaluation des biens » ce qu'il mériterait amplement d'être.

En 2006, après avoir accepté de dispenser des cours au sein de l'ICEU et du Master 2, je me suis intéressé à la recherche dans ma spécialité expertale.

L'enseignement permet la réflexion et l'approfondissement des connaissances dans la discipline enseignée. C'était aussi un moyen de « rendre » ce que j'avais moi-même reçu quelques années auparavant au sein de notre ICEU.

Cela m'a conduit à participer à un premier groupe de travail constitué d'experts, d'universitaires, et de doctorants, sous la forme d'un observatoire chargé d'une réflexion écrite autour de deux thèmes :

- La réalisation d'un panorama de l'expertise en France et à l'étranger
- Une recherche sur la sémantique entourant l'acte d'expertise

Différentes réunions ont été organisées au sein de l'université de Panthéon-Assas. Un rapport de synthèse (toujours disponible) a été produit. J'y ai participé en examinant et en rapportant les pratiques expertales dans les pays du Maghreb.

A la suite de cette première expérience j'ai intégré l'équipe du conseil d'administration de l'EEEI (European Expertise & Expert Institute) à Versailles en tant que secrétaire général adjoint ; cet institut européen regroupant avocats, universitaires, magistrats et experts d'une quinzaine de pays de l'Union européenne a été initié par Monsieur Vincent LAMENDA puis repris par Monsieur Alain NUEE, tous deux successivement Premier Président de la Cour d'appel de VERSAILLES. J'ai depuis pris la responsabilité de la commission « travaux de

[75] MEDA : acronyme de «mesures d'ajustement»

recherche » et accompagné plusieurs doctorants financés par notre association[76]. L'institut organise des conférences de consensus en Europe sur le thème de l'expertise civile (la dernière à ROME le 29 mai 2015). Il est devenu membre observateur de l'EUROPEAN LAW INSTITUTE. L'EEEI a par ailleurs obtenu des financements importants par le programme de Justice Civile de l'Union Européenne.

En 2007 et 2008, Maître Françoise AUQUE, Professeur à l'Université de Lille 2, avocate au barreau de Lille et éminente spécialiste des baux commerciaux « côté preneurs » m'a confié un rapport d'expertise amiable, concernant un sujet qui est devenu depuis l'actualité des relations bailleur/preneur pour quelques années (l'application de la clause d'échelle mobile art. L145-9 du code de commerce). Pour mémoire la clause d'échelle mobile permet la révision automatique du loyer à la valeur locative dès que, par le jeu de l'indice, le loyer initial se trouve modifié de plus de 25% au cours du bail. La spéculation de l'ICC sur la période 2002/2008 avait permis à beaucoup de propriétaires d'augmenter quasi « automatiquement » leur loyer alors que l'un des deux fondements du statut des baux commerciaux est le plafonnement du loyer.

Mes premières constatations m'ont amené à réaliser qu'en réalité le loyer avait augmenté de 24,43% et non 25,12…un peu déçu par la facilité technique de ma mission (puisque j'avais été sollicité pour le « bénéfice » du preneur), j'ai entrepris parallèlement l'analyse juridique du bail et plus particulièrement de la clause d'échelle mobile, laquelle semblait confuse.

Après analyse, j'ai fait part de mes recherches et de mes réserves au sujet de la validité de la clause juridique figurant dans ce bail car même si elle s'intitulait « clause d'échelle mobile », elle n'en semblait pas une au regard de sa rédaction, puisqu'elle prévoyait exclusivement un mécanisme d'indexation à la hausse.
Maître AUQUE me complimenta sur la pertinence de ma réflexion juridique et souleva ces deux moyens juridiques dans ses conclusions. L'arrêt qui suivit, conforme à mon analyse, fut très commenté et reste à ce jour un arrêt de référence sur la validité de la clause d'échelle mobile *(CA DOUAI 2ème section 21 janvier 2010 n° 08/08568 Sté Palocaux c/ SARL Chattawak Distribution).*

Mis en confiance, j'ai formalisé l'analyse faite à l'occasion de ce rapport par la publication « discrète », dans la revue La Gazette Nord Pas-de-Calais, de *Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial* en novembre 2008.

Cette première rédaction m'a convaincu de l'intérêt d'associer « pratique professionnelle et recherche appliquée ».

En 2009, à la suite de cette première expérience, j'ai soumis à Madame le Professeur AUQUE une nouvelle réflexion sur le projet de création d'un nouvel indice (Indice des Loyers Commerciaux) pour remplacer l'ICC (Indice du Coût de la Construction), responsable de la nouvelle vague « clause d'échelle mobile » invoquée par les bailleurs. Elle apprécia mon travail

[76] L'une d'entre elle, Jennifer BOIROT, a soutenu le 11 décembre 2015 sa thèse dont le sujet était « EXPERTS PSYCHIATRES ET CRIMES SEXUELS EN EUROPE : de la scène judiciaire à l'action publique. Etude comparée : Angleterre, Espagne, Roumanie, Suède et France »

à l'occasion d'un mail du 24/11/2008[77] et me recommanda personnellement auprès de l'AJDI DALLOZ et de son rédacteur en chef. Cette recommandation fut déterminante et mon analyse compléta, en deuxième partie, celle de Jean-Pierre BLATTER, Professeur associé au CNAM et directeur scientifique de la revue.

J'ai cependant un regret. Mon analyse aurait pu être plus tranchante, elle suggérait que ce changement d'indice était déjà obsolète compte tenu du retournement de l'économie depuis fin 2008. A ce jour et sur la période considérée (2010/2014), l'ICC a augmenté de 6% et l'ILC de 5,4%. Alors que tous s'emballaient pour le projet de l'ILC, le résultat est pour le moins très limité… et mon analyse était pertinente.

En 2010, j'ai décidé de poursuivre mes recherches sur différents sujets qui méritaient une réflexion complémentaire à celle d'une simple expertise.

Ainsi, parallèlement à l'étude de cas très particuliers, j'ai entrepris d'expliciter des critères d'appréciation et si possible une méthodologie d'évaluation afin d'objectiver les problématiques posées. Notre science étant régulièrement qualifiée de « science molle », toute contribution qui permet à la profession de trouver une base de débat ou de s'en inspirer est une bonne chose.

Le sujet *Impact de la création d'une zone PPRI sur la valeur d'un immeuble régulièrement inondé* publié dans l'AJDI/DALLOZ répond bien à cette intention puisque j'ai reçu le 27 janvier 2013 les plus vifs remerciements[78] d'un confrère de Narbonne, qui, s'inspirant

---

[77] *« Cher Monsieur, Cet article est très intéressant et il faudrait pouvoir le faire publier d'urgence, compte tenu des interrogations des preneurs.*
Le problème est: où? L'article est trop économique pour les revues classiques juridiques. Il y a également la Gazette du Nord qui accepte des articles dans des domaines variés, mais les lecteurs sont puremet régionaux, ce qui est dommage. Reste L'AJDI, certes juridique mais ouvert. Vous pourriez contacter de ma part le rédacteur en chef. Françoise Auque »

[78] *« Monsieur et cher confrère, En début d'année 2012, nous avions échangé sur la méthode d'évaluation des actifs immobiliers par l'abattement pour risques naturels. Vous m'aviez adressé la trame de votre méthode. J'avais évalué, pour un client propriétaire d'un des plus grands parcs animaliers de France les actifs immobiliers dont la quasi-totalité se trouvait en zone inondable régit par l'application d'un PPRI.*
Cette mission m'avait été confiée suite à un contentieux avec l'administration fiscale qui bien entendu n'entendait nullement acter un dégrèvement pour risque naturel.
Dans un premier temps, j'avais argumenté au titre des servitudes d'urbanisme et d'utilité publique. L'administration fiscale avait envoyé un mémoire contredisant mes données sans toutefois argumenter de manière irréfutable.
Dans un nouvel échange, j'ai à nouveau maintenu et argumenté mon évaluation. Par contre, j'ai développé la méthode d'évaluation que vous m'aviez adressée. J'ai repris la plupart de vos postes en les motivant d'arguments réels comptables, d'assurances, d'urbanisme, de la fréquence prouvée des crues, de documents de le DREAL.
Cette affaire a bien sûr fait l'objet d'un contentieux devant le TA de Montpellier. Le prononcé du 28 Décembre 2012 donne entièrement raison à mes clients, en page 4 il est mentionné que la méthode par application des abattements est retenue....
Il semble évident que votre méthode m'a permis d'abord d'enrichir mes connaissances, mais surtout de permettre à mon client d'obtenir dans un premier temps raison. Cela n'excluant nullement une possibilité d'appel devant la cour administrative.
A ma connaissance, c'est la première décision rendu dans ma région avec de telles bases.
Je ne peux que vous remerciez bien entendu de notre échange et de la confiance que vous m'avez accordé, mais surtout de m'avoir communiqué l'intégralité de votre réflexion et de votre travail paru à l'AJDI. Ma réflexion

précisément de la méthodologie exposée dans ma contribution à l'AJDI, a pu justifier son point de vue auprès du tribunal administratif de Montpellier (jugement du 28 décembre 2012). Depuis, je suis régulièrement consulté sur ces sujets ou interviewé dans le cadre de cas similaires (cf. article de la VOIX DU NORD du 27 décembre 2011).

Le sujet *Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels horribles* paru dans la revue EXPERTS m'a beaucoup intéressé et cet article est régulièrement repris par des revues professionnelles ou spécialisées (ou même plagié par certains confrères). Il m'a valu d'être interviewé par M6 et, plusieurs années après, d'être toujours consulté comme un des spécialistes dans ma discipline expertale sur ces cas dramatiques (cf. article PRESSE OCEAN en date du 10 avril 2015 concernant l'affaire Dupont de Ligonnès). J'ai encore été sollicité pour un entretien publié dans le magazine de la SOCAF en décembre 2015 à propos de la problématique de liquidité des appartements actuellement « à vendre » au-dessus de la salle du Bataclan après les terribles attentats du 13 novembre 2015.

Le sujet *Chère bécasse, très chère bécasse* paru dans la revue EXPERTS et repris dans plusieurs revues cynégétiques m'a permis de réunir ma passion et mon métier. Il aborde les questions juridiques, économiques, environnementales et la réalité politique. Depuis, je suis régulièrement consulté sur ce type de dossiers très techniques, tant à l'amiable qu'en judiciaire, et suis invité à intervenir régulièrement à des conférences ou à des réunions d'information publique comme celle relatée dans mon CV à la mairie du TOUQUET.

Le sujet *Euro 2016 : l'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?* paru dans la revue EXPERTS m'a permis d'utiliser mon expérience footballistique et d'aborder pour la première fois l'aspect des préjudices immatériels. Cet article m'a également valu d'être spécialement désigné par Montpellier Agglomération pour la valorisation du stade de rugby de Montpellier dans le cadre d'un appel d'offre public (sur la recommandation d'un confrère, Ingénieur-Expert agréé, expert de justice près la Cour d'appel de Montpellier qui avait lu mon article) et de décliner ensuite plusieurs sujets sur la question des préjudices immatériels ainsi que de participer à plusieurs conférences dont celle du CNEAF (Collège National des Experts Architectes Français) sur le thème des préjudices immatériels.
Ces 4 articles m'ont permis de poser définitivement un style « pas toujours académique » mais apprécié pour son caractère pratique, son efficacité et les solutions proposées. L'e-mail de l'un de mes confrères en date du 12 mai 2015[79] à propos de mon article *Experts en évaluation immobilière, tous aux abris !* paru dans la revue EXPERTS et repris dans la lettre de la CNEJI illustre l'un des objectifs auxquels je souhaitais parvenir.

---

n'était pas assez avancée et je n'avais jamais été confronté à ce type d'évaluation dans une région où il n'y a pas eu de grande catastrophe naturelle liée pour le moment au climat. »

[79] « *Après le "crac, boum, hue" de Jacques DUTRONC, voilà le "pif, paf, boum" de Jean-Jacques MARTEL. J'ai beaucoup apprécié ton dernier article paru dans la Revue "Experts". Enfin, un peu d'humour dans le sérieux des propos. D'ailleurs, je me suis permis d'y faire allusion dans les 1000 courriels qui viennent d'être routés pour rappeler la manifestation du 12 juin prochain à Marseille (CNEI + RICS). »*

En 2011, à la suite de mes différents articles sur les sujets des « baux commerciaux » et face à l'inquiétude des commerçants et des élus de la métropole lilloise, la fédération lilloise du commerce a demandé mon aide pour l'organisation d'une conférence spécifique et la rédaction d'un outil de vulgarisation pour les preneurs à bail. Le président, les services économiques de la ville et les élus m'ont vivement félicité pour les résultats de ces opérations et manifestations qui se sont poursuivies sur plusieurs années dans le cadre du salon Créer à Lille Grand Palais.

Cette plaquette a été distribuée à plusieurs milliers d'exemplaires et reste l'un des documents de référence du PLA commerces de la ville de LILLE (Plan Local d'Action).

En 2012, j'ai exploré une autre limite de notre métier, celle de l'évaluation des droits sociaux, habituellement réservée aux experts du chiffre, avec l'article *Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une société civile dite « immobilière*. Cette parution publiée dans l'AJDI/DALLOZ (puis reprise et complétée sur la question de l'impact de l'impôt sur les sociétés pour une seconde parution dans Le Cercle de l'IFEI) me permit d'être spécifiquement accepté comme expert pour les expertises centrales par l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), c'est-à-dire pour l'évaluation des parts sociales des sociétés non cotées dans le cadre des expertises réglementées (art. R.212- 54 du code de la mutualité) et d'être invité à clôturer l'assemblée générale de la Confédération des Experts Fonciers par une conférence sur le thème des évaluations des parts de GFA (voir l'extrait d'e-mail du 7 juin 2014[80] du Vice-Président du CNEFAF, me félicitant pour la qualité de cette conférence). Cela m'a valu également la reconnaissance de mes pairs puisque je suis devenu Expert Foncier à mon tour (profession réglementée dans les conditions prévues à l'article 31-1 de la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990).

En 2013, j'ai eu l'honneur de voir publier l'article *Evaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial* dans la Semaine Juridique Notariale, revue du Jurisclasseur des éditions LEXIS NEXIS. Avec une expérience d'une dizaine d'années dans le notariat, je sais l'importance de cette revue juridique dans la profession notariale et c'est une reconnaissance indéniable de l'intérêt pour mes travaux. La sélection des articles par le comité scientifique est d'ailleurs très rigoureuse (par deux fois, j'avais essayé sans succès).

Habituellement les experts de justice en estimation immobilière évaluent la valeur locative et le juge l'indemnité d'occupation puisqu'elle s'évalue selon des critères juridiques à partir de la valeur locative. Depuis cette publication, il m'est régulièrement demandé de répondre directement à cette dernière question. Cette publication a par ailleurs conforté l'idée qu'il fallait mettre fin définitivement à l'ancienne pratique d'évaluation de la valeur locative par capitalisation d'un pourcentage de la valeur vénale de l'immeuble, encore utilisé par certains

[80] « *Cher confrère, J'ai pu assister à une formation dispensé par vos soins en matière d'évaluation de parts de SCI et j'ai apprécié vos compétences. »*

avocats et magistrats. Cette publication m'a également obligé à faire évoluer mon « style » afin de me conformer au caractère « notarial » de la revue.

En 2014, on m'a proposé pour la première fois de travailler sur un projet collectif *L'indexation et la révision du loyer en cours de bail* à l'occasion des Etats Généraux des baux commerciaux organisés au sein de l'Université de Paris Dauphine par le Professeur Joël MONEGER, directeur de l'institut Droit Dauphine.

La méthode était cette fois-ci « très académique » tant pour le colloque que pour la publication collective qui s'en est suivie. Les contributions des quatre intervenants de cette commission étaient complémentaires. Le travail a été approfondi et a nécessité plusieurs déplacements.

Je remercie le Professeur MONEGER de sa confiance et Maître PLANCKEEL, Maître de conférences à l'université de Lille 2 dont j'admire la très grande compétence. J'ai incontestablement appris et progressé à l'occasion de ces travaux, même si la part rédactionnelle me revenant directement est assez modeste (si l'on devait déterminer une quote-part j'indiquerai 10%), malgré une importante participation aux travaux préparatoires.

En 2015, j'ai choisi de retenir la publication *L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative.*

C'est à la demande de la rédactrice en chef des revues du Jurisclasseur des éditions Lexis Nexis, Madame Anne-Laurence MONEGER, et de Madame Stéphanie LAPORTE LECONTE, directrice du CRDI[81] au CNAM Pays de Loire, que j'ai rédigé cet article en lien avec la conférence à laquelle j'ai participé sur invitation du CNAM ; c'est ici pour moi l'occasion de les remercier pour leur confiance et leur soutien respectifs.

Cette publication suit celle de 2010 sur la question des PPRI, elle prolonge et complète ma réflexion entreprise plusieurs années auparavant. C'était donc l'occasion de revenir sur un sujet en l'approfondissant et en le complétant.

L'année 2015 est la plus productive avec 12 contributions dont 11 ont été publiées dans des revues « nationales ».

En 2016, malgré la procédure d'UPEM qui précise « *elle prend exclusivement en compte les travaux et études rédigés par le candidat au moment du dépôt de sa demande et ne requiert a priori aucune recherche nouvelle* », je n'ai pas résisté à la demande expresse de Madame MONEGER, rédactrice en chef et directrice de publication chez LEXIS NEXIS.

Le 4 mars 2015, notre Master de la spécialité « environnement », sous la responsabilité scientifique du Professeur MEUNIER, a organisé un colloque qui s'intitulait « Ecoquartier : un

[81] L'ICH Ouest accueille le CRDI, centre de recherche en droit immobilier de l'ICH, qui est devenu le plus important laboratoire de recherche appliquée dans ce domaine. Ce centre met ses chercheurs à la disposition des professionnels de l'immobilier et de leurs conseils pour la délivrance de consultations juridiques.Il apporte une collaboration régulière aux revues et ouvrages spécialisés en droit immobilier (Administrer, Construction et urbanisme, Actualité juridique droit immobilier, Répertoire Defrénois ...). Enfin, il soutient l'ensemble des actions de formation dispensées par l'ICH.

objet juridique non identifié ». A la suite de ce colloque, nous avons pu obtenir des intervenants une mise en forme écrite des travaux entrepris et nous avons pu proposer à LEXIS NEXIS un dossier complet. J'y ai participé pour apporter une touche finale sous la forme d'une publication conclusive et transversale dans la revue « Actes pratiques et Ingénierie Immobilière » (mars 2016).

J'ai souhaité exposer ce travail parce qu'il représente à mes yeux l'intérêt d'associer enseignement, colloque, expérience professionnelle et publication.

C'est en tout cas un axe fort, soutenu par un éditeur comme LEXIS NEXIS devenu également un soutien affiché du MASTER que je codirige.

Je n'ai pas résisté non plus à commenter la directive Européenne « Crédit » à l'AJDI (Point de vue de la revue d'octobre 2016), et la très bonne initiative du juge des loyers du TGI de Lille en matière de références locatives dans les centres commerciaux (revue Expert – Août 2016).

Pour 2017, je n'ai pas de projet de publication précis pour l'instant sauf pour notre Atelier où nous avons un projet de colloque sur la fiscalité et deux sujets pour nos matins d'experts, un sur le coût de la dépollution et un sur la médiation immobilière.

3.2.Présentation chronologique des articles

Parutions 2016

- Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ?
- Quelle valeur « économique » verte pour les Ecoquartiers ?
- Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille

Parutions 2015

- Il faudrait distinguer la valeur… de la liquidité ?
- Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?
- L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative.
- Experts en estimations immobilières, tous aux abris !
- L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité.
- La technique du pré-rapport : souhaitée… indispensable ? Mais coûteuse !
- Bases de données, la boite à outils du 3ème millénaire.
- Indemnité d'éviction commerciale, doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ?
- France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?
- L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur…
- Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?
- L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ?
- Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans.

Parutions 2014

- Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral
- Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier
- L'indexation et la révision des loyers en cours de bail.
- La valeur vénale face à la prise d'otage économique d'un emplacement réservé.
- La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?
- L'expertise d'assurance a bon dos !

Parutions 2013

- Divorce : L'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial
- La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ?
- La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles.
- L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut…

Parutions 2012

- L'intérêt pour le commerce considéré, et son rôle dans le déplafonnement du loyer.
- Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise.
- LOSC et Luchin, dix ans déjà…itinéraires d'une stratégie immobilière réussie !
- A dire d'expert…immobilier !
- ISF, donation, succession et immobilier…comment faire bon ménage avec l'administration fiscale ?
- Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une Société Civile dite « Immobilière ».
- Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès (Cass 1ère civ 17 mars 2011).
- Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne ?
- La loi bonus relative à la majoration des droits à construire…
- Décret d'encadrement des loyers : vraie fausse bonne solution ?

Parutions 2011

- Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ?
- ERNT : pas si anodin !
- La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain !
- Quelles expertises immobilières lors des procédures collectives ?
- Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation réglementée des actifs immobiliers ?
- Guide « des bonnes pratiques commerciales » édité par la Fédération Lilloise du Commerce, de l'Artisanat et des Services

Parutions 2010

- Bail commercial : A propos du montant du loyer de renouvellement.
- Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires.
- Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles ».
- EURO 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?
- La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?

Parutions 2009

- La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile.
- ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique.
- L'intérêt de l'expertise de partie et évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière.
- Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ?

3.3.Présentation des conférences et assimilés

Date	*Thème*	*Organisation*	*Lieu*
30/03/2009	*Évaluer le foncier disponible et quelles sont les méthodes d'expertises*	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
23/04/2010	*La valeur vénale des espaces cynégétiques*	Association des propriétaires de dunes	Le Touquet Paris Plage
25/05/2010	*Journée spéciale "Stratégies foncières"*	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
02/05/2011	*Le loyer de renouvellement dans sa version judiciaire*	IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière)	Paris
07/09/2011	*La notion de loyer de renouvellement vue par l'expert de justice*	Ville de Lille	Lille
13/09/2011	*Connaissances essentielles du foncier,* *La connaissance du foncier*	Aéroport de Paris	Orly
14/09/2011	*Connaissances essentielles du foncier,* *L'évaluation du foncier*	Aéroport de Paris	Orly
06 et 13/10/2011	*Evaluation d'un bien immobilier*	Mairie de Paris	Paris
20/10/2011	*L'actualité du droit de l'urbanisme*	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
21/03/2012	*L'évaluation d'un bien immobilier* (session 1)	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
24/05/2012	*L'évaluation des parts sociales d'une société civile de type SCI ou GFA*	Confédération des Experts Fonciers	Paris
07/06/2012	*L'évaluation d'un bien immobilier* (session 2)	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
14/06/2012	*Connaissances essentielles du foncier par son évaluation*	EFE (Edition Formation Entreprises)	Orly
10/09/2012	Intervention lors de la *conférence des loyers commerciaux*	Ville de Lille	Lille
04/12/2012	*L'évaluation d'un bien immobilier* (session 3)	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
23/03/2013	*Les préjudices immatériels*	CNEAF (Collège National des Experts Architectes Français)	Lesquin
18/09/2013	*Trouver son local commercial, signer son bail*	Ville de Lille	Lille
10/10/2013	*Locaux professionnels: bail commercial ou professionnel - quel choix pour quelles obligations ?*	Ordre des avocats de Lille	Lille
24/10/2013	*L'évolution du loyer en cours de bail*	Institut Droit Dauphine	Paris
29/11/2013	*L'impact d'éléments concernant les énergies renouvelables sur la valeur d'un bien*	CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France)	Nantes
28/03/2014	*La fixation de la valeur locative en matière de baux commerciaux lors de l'établissement du bail et de son renouvellement*	IXAD (centre de formation professionnelle des avocats nord-ouest)	Lille
11/04/2014	*Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille
20/06/2014	Co-responsable du colloque *Loi Alur et maitrise foncière des personnes publiques - La réforme du droit de préemption urbain*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille
10/10/2014	Symposium sur le thème *Le devoir d'information, de mise en garde et de conseil* - Intervention lors de la table ronde *Mise en œuvre du devoir de conseil*	Symposium de la Revue Experts	Paris
17/10/2014	*L'impact des risques naturels sur la valeur vénale ou locative*	ICH de Nantes	Nantes
17/02/2015	*Le commerce dans tous ses états*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille
19/05/2015	*Constructibilité future et valeur foncière*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille
18/11/2015	*Le contentieux fiscal de l'évaluation*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille
02/03/2016	*Recours contre les permis de construire: la loi Macron permet-elle enfin de construire sans risque ?*	Atelier des professionnels de l'immobilier	Lille

3.4.Présentation des formations

Date	*Thème*	*Organisation*	*Lieu*
27/03/2009	*Expertise et jurisdictio dans le procès civil ou les limites dans la quête de la preuve*	Cour de Cassation	Paris
30/03/2009	*Anticiper vos opérations foncières*	EFE (Edition Formation Entreprises)	Paris
15 au 17/05/2009	*Le fonds de commerce et artisanal, le fonds agricole, le fonds libéral, les fonds du XXI ème siècle*	105ème congrès des notaires de France	Lille
17/06/2009	*La qualité de l'œuvre juridictionnelle*	IEEE (Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert)	Versailles
18/06/2009	*De l'urbanisme à l'aménagement commercial, une réforme aussi complexe qu'inutile (article 752 du Code de Commerce) ?*	Cabinet Bignon & Lebray	Lille
05/10/2009	*Le foncier dans la crise, stratégies foncières en 2010: rupture ou continuité ?*	ADEF - Etudes foncières	Paris
17/11/2009	*L'actualité des baux d'habitation 2009*	Institut de formation des éditions DALLOZ	Paris
26/11/2009	*Rencontre des professions juridiques dans l'Eurométropole*	Lille Place Tertiaire	Courtrai (Belgique)
15/12/2009	*Expertise civile et procès équitable en Europe*	Association française des docteurs en droit	Paris
24/03/2010	*La preuve au cœur du débat judiciaire; dicovery, cross-examination et expertise contradictoire; regards croisés franco-américains*	Association française des docteurs en droit	Paris
30/03/2010	*La santé, une filiale qui prend son destin en main*	Lille Place Tertiaire	Lille
04/06/2010	*Conférence de l'assemblée générale des la compagnie des experts près la Cour d'appel de Douai*	Compagnie des experts près la Cour d'appel de Douai	Boulogne-sur-Mer
16/06/2010	*Les avocats français devant l'européanisation de l'expertise; les barreaux devant les projets de l'institut*	IEEE (Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert)	Versailles
13/10/2010	*Peut-on faire confiance aux marchés financiers pour placer son épargne*	Lille Place Tertiaire	Lille
19/11/2010	*Les travaux d'immeuble dans la relation bailleur-preneur en matière commerciale / L'évoltion de la jurisprudence et des règles légales récentes en matière de baux*	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
07/12/2010	*Présentation du projet de loi finances 2011*	Lille Place Juridique	Lille
23/01/2011	*Sensibilisation aux normes comptables IFRS*	Connaissance Network	Lille
29/03/2011	*L'expert, acteur du règlement des conflits: instances judiciaires, arbitrage et médiation*	IEAM, AFA et AFDD	Paris
06/04/2011	*La dématérialisation dans la conduite de l'expertise et la sécurité des échanges numériques*	Compagnie des experts près la Cour d'appel de Douai	Marcq-en-Baroeul
04-05/05/2011	*Initiation à la comptabilité orientée immobilière*	Monsieur Jougleux, expert-comptable	Lille
06-07-08/06/2011	*Le financement, les moyens de ses projets, la maitrise des risques*	107ème congrès des notaires de France	Cannes
10/06/2011	*Baux commerciaux: le point sur les clauses d'indexation*	DOXA	Marcq-en-Baroeul
27/06/2011	*Affaire Penarroja, arrêt de la Cour européenne du 17 mars 2011*	IEEE (Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert)	Dijon
30/06/2011	*Après la réforme de la TVA et des taxes d'urbanisme, l'évaluation des terrains et des immeubles en redéveloppement en question*	IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière)	Paris
21/09/2011	*Les principes directeurs et le déroulement du procès administratif*	Cour administrative d'appel de Douai	Douai
19/10/2011	*Expertise judiciaire et conflits techniques*	Compagnie des experts agréés par la Cour de Cassation	Paris
20/10/2011	Journée de formation sur 8 thèmes (baux commerciaux, urbanisme…)	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
21/10/2011	Manifestation à l'occasion de l'adhésion de nouveaux membres à l'IEEE	IEEE (Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert)	Versailles
23/11/2011	*La validation du rapport d'expertise selon les critères Daubert, l'expérience américaine*	Compagnie nationale des experts-comptables	Lille

13/02/2012	*Organisation de la Cour de Justice de l'Union Européenne* *L'expert, l'avocat et le procès équitable*	IFE (Institut de Formation à l'Expertise)	Paris
23/02/2012	*Le sapiteur*	Compagnie des experts près la Cour d'appel de Douai	Marcq-en-Baroeul
16-17/03/2012	*Le futur de l'expertise judiciaire civile dans l'Union Européenne*	IEEE (Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert)	Bruxelles
31/03/2012	*La copropriété, la division en volume*	CNEAF (Collège National des Experts Architectes Français)	Lesquin
08/06/2012	*Rajeunir la pratique des baux commerciaux - regards croisés*	Faculté de droit de Lille	Lille
30/11/2012	*L'incidence des nouvelles surfaces de plancher dans les estimations immobilières /* *Les conséquences de l'application de la clause d'accession en matière de baux*	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
18/03/2013	*L'évaluation à dire d'expert - Etat actuel de la jurisprudence*	Association française des docteurs en droit	Paris
05/04/2013	*L'assainissement non collectif des eaux usées / L'indemnité d'occupation dans le droit de la famille et les baux commercieux / Valeur locative, charges*	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
05/04/2013	Participation au jury de validation des acquis de l'expérience concernant des diplômes de sciences juridiques	Université de Lille 2	Lille
07/06/2013	*Déstabilisation de l'expert*	Compagnie des experts près la Cour d'appel de Douai	Valenciennes
27/06/2013	*Contrat et rapport d'expertise: les outils du dialogue client-expert*	IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière)	Paris
02/09/2013	*Opération de redéveloppement de Laennec*	IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière)	Paris
13/09/2013	*Réalisations et projets des périmètres Euromed 1 et 2 / Problématiques de foncier du Grand Port de Marseille / Particularités juridiques des AOT et autres*	IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière)	Marseille
24/10/2013	*Les états généraux des baux commerciaux*	Insitut Droit Dauphine	Paris
29/11/2013	*L'impact d'éléments concernant les énergies renouvelables sur la valeur d'un bien*	CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France)	Nantes
13/02/2014	*Actualité des baux commerciaux*	Editions Dalloz	Paris
14/03/2014	*Le temps dans l'expertise*	CNCEJ (Conseil National des compagnies d'Experts de Justice)	Paris
31/03/2014	*La primauté du droit de l'Union Européenne - Intégration et valorisation du principe 50 ans après l'arrêt de la CJCE Costa c/ Enel*	Cour d'appel de Douai	Douai
05/06/2014	*Quels enjeux et perspectives pour la construction et la rénovation durables ?*	Université de Lille 2	Lille
10/06/2014	*Regards croisés sur l'assurance construction*	Université de Lille 2	Lille
30/06/2014	*Nouvelles modalités d'inscription et de réinscription aux tableaux des experts*	Tribunal administratif de Lille	Lille
10/10/2014	*Le devoir d'information, de mise en garde et de conseil*	Symposium de la Revue Experts	Paris
17/10/2014	*L'adaptation des projets immobiliers aux risques naturels et technologiques*	ICH de Nantes	Nantes
19/03/2015	*Banques et professionnels de l'immobilier, quelles attentes pour 2015 ?*	Club Experts organisé par le mensuel économique Eco21 et la Caisse d'Epargne Nord	Villeneuve d'Ascq
24/03/2015	*Similitudes et différences de la procédure expertale dans les systèmes judiciaires: administratif et civil*	IFE (Institut de Formation à l'Expertise)	Paris
05-06-07/03/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 1/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
02-03-04/04/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 2/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
10/04/2015	*Les standards internationaux et européens en matière d'expertise immobilière* *Les attentes du juge en matière d'expertise civile* *La Charte de l'expertise* *La grille de pondération unifiée*	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris
04 au 06/06/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 3/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
18/06/2015	*L'évaluation d'entreprise dans le cadre d'une transmission: quand et comment appliquer des primes et des décotes ?*	CCEF (Compagnie des Conseils et Experts Financiers)	Lille
03 au 04/09/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 4/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
01 au 03/10/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 5/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
05 au 07/11/2015	*Médiation: du conflit à l'accord* (module 6/6)	CNAM Pays de Loire	Nantes
29/01/2016	Journée de formation sur 4 thèmes immobiliers	CNEJI (Compagnie Nationales des Experts de Justice Immobiliers)	Paris

Chapitre 4 : Analyse critique.

L'exercice n'est pas facile et j'essaierai d'être objectif, autant que cela soit possible !
La première difficulté provient de mon propre parcours, n'ayant aucun diplôme « scolaire » initial, mes études se sont effectuées intégralement en formation continue. Mon niveau de « français », même s'il s'est amélioré reste moyen et surtout je n'ai jamais suivi de TD ni de formation à la recherche.
La seconde difficulté est une certaine confusion entre droit public, droit privé et même les sciences économiques…
Notre discipline se situe à un carrefour des différentes sciences concernées et il n'est pas facile de les situer précisément. La transversalité présentée comme une richesse est également source de confusion qui nécessite beaucoup d'expérience.

4.1. Analyse critique des travaux.

4.1.1. L'hétérogénéité des travaux.

La matière est vaste et les sujets nombreux, parfois trop nombreux. Je n'ai pas de spécialités, j'ai donc voulu m'intéresser à tous types de sujets qui m'inspiraient, et je me suis laissé guider par l'actualité immobilière ou simplement par l'opportunité d'un cas pratique.

Mon principal objectif est de m'intéresser au sujet du jour, mes travaux font donc parfois le grand écart au sein des problématiques d'évaluations immobilières.

Il m'est quand même arrivé de revenir sur un même sujet pour l'approfondir ou le compléter comme à l'occasion de l'évaluation des parts de SCI[82] où la question de l'impôt sur les sociétés a été abordée lors de la seconde publication[83].

4.1.2. Le style « parlécrit ».

Il m'a semblé qu'il valait mieux rester soi-même et expliquer simplement, plutôt que d'essayer d'être un mauvais intellectuel. D'ailleurs notre secrétaire d'Etat à la recherche précise « *les chercheurs doivent parler de manière à être compris par des non spécialistes afin que leur travaux ne soient pas seulement destinés à leurs pairs* ».

Je reconnais que parfois, le trait est un peu gros, la caricature un peu forte et les mots trop simples.

Il m'est arrivé d'essayer d'être plus académique, mais le résultat ne me plait pas et j'ai la crainte de ne plus être aussi pertinent…. Ou impertinent.

Sans doute si mon objectif avait été au départ, de me trouver devant vous à l'occasion de cette soutenance, peut-être aurais-je été plus appliqué…. Encore que !

4.1.3. Le classement thématique.

Il aurait pu être plus fourni en distinguant l'évaluation des droits sociaux et plus segmenté concernant les aspects de la déontologie et de la responsabilité.

---

[82] JJM première parution, « Cas pratique d'évaluation des parts sociales d'une Société Civile dite « Immobilière »», AJDI/DALLOZ, février 2012.
[83] JJM deuxième parution, dans la *Revue le Cercle de l'IFEI* n°53, juillet 2014 **page 269**

4.2. Analyse critique des enseignements.

4.2.1. Le défaut de l'hyperspécialisation.

Clairement et certainement par facilité, j'ai limité mes interventions à ma discipline expertale. Sans doute devrais-je m'intéresser à d'autres matières à l'avenir.

Il est vrai qu'assurer trois cours par an n'est pas une chose facile, surtout en incluant les examens et autres responsabilités, et j'ai privilégié les interventions où le retour d'expérience était le plus important et le plus simple….

4.3. Analyse critique des conférences.

4.3.1. Le hasard ne fait pas toujours bien les choses.

En réalité l'on n'intervient que lorsqu'on vous le demande et mes interventions ont souvent été précédées d'une publication.

La dernière s'est déroulée lors de l'université d'automne de la CNEJI à Bordeaux, le vendredi 7 octobre 2016 et le thème qui m'était attribué était « L'impact des normes environnementales sur les valeurs », faisant suite à un article paru précédemment.[84]

Depuis un certain temps et avec la création de l'Atelier, les sujets sont choisis et sélectionnés. Pour autant, j'essaie, autant que faire se peut, de faire participer mes confrères plutôt que d'intervenir moi-même.

4.3.2. La faiblesse d'un électron libre.

Jusqu'à présent, par manque de confiance certainement, j'ai préféré écrire seul et surtout je ne me suis pas inscrit dans les structures de recherches universitaires. J'ai conscience que cela m'a certainement privé de moyen d'actions, d'idées et de soutien.

4.4. Analyse critique des formations.

4.4.1. On n'en fait jamais trop.

Malgré un compteur largement positif, je sais que certains sujets m'ont échappé et que seule la formation pourrait corriger les quelques lacunes professionnelles qui me restent comme la TVA immobilière, les plus-values ou les lotissements. Ce d'autant que ces sujets ont été profondément réformés.

Le manque de temps et mes diverses occupations, en sus de la direction du cabinet, m'ont obligé à déléguer ces quelques faiblesses pour les masquer.

4.4.2. Un choix guidé aussi par le coût.

L'offre de formation est aujourd'hui pléthorique, notamment à PARIS… Mais il y a formation et formation, celles où l'on s'informe et celles où l'on se forme. Ce sont évidemment les secondes les plus recherchées…

---

[84] JJM « Quelle valeur économique « verte » pour les écoquartiers ? » Revue *Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS* – avril / mai / juin 2015 **page 534**

Malheureusement, leur coût est souvent supérieur à 700 € HT la journée, ce qui d'une façon ou d'une autre oriente les choix.

4.4.3. La nécessaire répartition au sein d'une entreprise.

Il ne suffit pas de prêcher l'intérêt de se former et de renouveler ses connaissances, il faut l'appliquer, tant à soi-même qu'à ses principaux collaborateurs, pour ne pas dire à tous ses collaborateurs.

C'est une responsabilité et un coût pour l'entreprise.

Au cabinet, 3 personnes sont concernées par les obligations annuelles de formation, 2 par la nécessité d'actualiser volontairement leurs connaissances et 3 sont en cours de formation continue.

Il faut donc faire des choix en fonction des thèmes et des besoins.

Synthèse.

Depuis 2006 et grâce à l'enseignement de ma spécialité, j'ai pu découvrir une idée, mon idée de la recherche.

Depuis 2009, grâce au soutien d'universitaires comme Françoise AUQUE et à la confiance des rédacteurs en chef de plusieurs revues prestigieuses dont l'AJDI, j'ai pu publier une cinquantaine de contributions, pas toujours très académiques, mais souvent appréciées par des lecteurs sans concession… mes propres confrères[85].

La combinaison de mes activités professionnelles, de mes activités d'enseignement, de publication et de recherche associées (comme avec l'Atelier) m'a apporté une très grande satisfaction et m'a amené à un niveau d'intervention que je n'aurais pas espéré avoir il y a 10 ans et même mérité, il faut bien le reconnaître.

Il faut encourager la transversalité des compétences et des activités au sein des universités. Nos étudiants ont besoin d'être préparés à l'exercice professionnel qui les attend et nous avons besoin de l'énergie et de l'émulation des universitaires pour rechercher, si ce n'est, l'excellence… la volonté de se dépasser.

Récemment, le Professeur VOINOT, Vice-Doyen de la faculté de droit de l'université de LILLE 2, me confia son scepticisme lorsqu'on lui annonça qu'un professionnel codirigerait un master à Lille 2, avant de m'avouer qu'il avait changé d'avis en voyant notre expérience, et de m'indiquer qu'il envisageait faire de même pour le Master qu'il dirigeait. Je le remercie pour cette franchise et cette reconnaissance a postériori.

[85] Bizarrement je ne retrouve plus le mail d'un confrère dont je tairai le nom, qui, à la suite d'un article paru à l'AJDI, m'avait fait part de sa forte réprobation considérant que je confondais « estimations et évaluations ». C'était en 2010.

2ème sous-partie : liaison juridique des publications.

La pyramide d'influences juridiques et normatives susceptible d'influencer la valeur vénale :

La hiérarchie des normes est une résurgente en 2016 avec le débat autour de la « loi travail » dite loi EL KHOMERI. Cette pyramide est régie par « le principe de faveur » : une norme ne peut pas être moins favorable à celle du dessus.

Cette hiérarchie a comme sommet la constitution et comme base le contrat.

L'instigateur de la hiérarchisation est le législateur avec pour arbitre le juge...les juges.

Le droit de propriété « immobilier » est un droit historique issu du droit romain et des évolutions du droit médiéval. Il a été fixé dans sa conception moderne par la Révolution de 1789 et la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme. Il est considéré tout à la fois comme un fondement de la société et comme la base de l'économie.

La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 dispose en ses articles 2 et 17 :

Article 2 : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression ».

Article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous condition d'une juste et préalable indemnité ».

A l'échelon européen, l'Europe a adopté le 4 novembre 1950 la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui énonce en son article 1er du protocole additionnel n°1 : *« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international…».*

La Cour Européenne de Droits de l'Homme (CEDH) estime que le droit de propriété est « garanti dans l'ordre juridique communautaire conformément aux conceptions communes aux Constitutions des Etats membres. »

L'Article 544 du code civil, créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804 dispose : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

La Constitution du 4 octobre 1958 n'énonce pas expressément le droit de propriété. Mais le Conseil constitutionnel a affirmé sa pleine valeur constitutionnelle par une décision très importante du 16 janvier 1982 portant sur la loi de nationalisation[86].

La protection théorique du droit de propriété immobilier au plus haut sommet de la hiérarchie juridique est clairement exprimée.

Usus, abus, fructus caractérisent le droit de propriété. La valeur d'un bien est directement la conséquence du droit de propriété ; on peut même se demander si la valeur du bien n'est finalement pas plus importante que le droit lui-même ? Ne dit-on pas…tout est à vendre, c'est juste une question de prix ?

[86] Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982.

La plupart du temps l'expert intervient hors marché dans le cadre d'une valorisation qui se doit d'être largement consensuelle pour qu'elle soit crédible. C'est tout le débat autour de l'échelle d'influence de la valeur.

Dans cette deuxième partie nous essaierons d'établir la relation juridique entre le contrat, la doctrine, la norme, la jurisprudence, la loi nationale, la législation supranationale et l'intervention expertale.

Chapitre 1 : L'influence contractuelle dans l'intervention expertale.

Notre intention est d'effectuer un parallèle entre le contexte d'intervention de l'expert et ses conséquences éventuelles sur la réalisation de sa mission.

La loi d'habilitation du 16 février 2015 (n°2015-177) relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures[87] et l'ordonnance du 10 février 2016 (n°2016-131) portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations[88] ont pour objectif de rénover sans bouleverser afin que le droit soit plus adapté aux besoins pratiques des particuliers et des entreprises et de répondre aux attentes de l'ensemble des parties intéressées.
L'objectif[89] est de doter les acteurs du monde économique d'un ensemble de règles destinées à faciliter leurs échanges en les rendant plus sûrs.

Selon son article 9, la réforme entrera en vigueur le 1er octobre 2016, et ne s'appliquera qu'aux contrats conclus à partir de cette date.

Jusqu'à aujourd'hui, l'équilibre au sein du contrat se manifestait au travers de deux notions, l'objet et la cause des contrats, lesquelles ont en partie disparu suite à la réforme du droit des contrats pour être remplacées par la notion de « contenu du contrat ».

Nous étudierons préalablement les deux innovations majeures de la réforme qui pourraient intéresser les conditions de nos interventions expertales à venir, avant de décrire les différentes formes d'intervention.

[87] JORF n°0040 du 17 février 2015 texte n° 1 LOI n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures *https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/2/16/JUSX1326670L/jo/texte*
[88] JORF n°0035 du 11 février 2016 texte n° 26 Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations *https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2016/2/10/JUSC1522466R/jo/texte*
[89] Compte rendu du conseil des ministres en date du 10 février 2016

1.1. La réforme du droit des contrats.

1.1.1 La notion de clause abusive dans les contrats d'adhésion.

L'introduction de la notion de clause abusive dans le droit commun constitue une avancée majeure de la réforme, bien que contrairement à l'article L. 132-1 du Code de la consommation le nouvel article 1171 du code civil ne fait pas expressément référence à cette qualification, se contentant de la formulation suivante : « toute clause créant un déséquilibre significatif ». En effet, si la notion est connue du droit de la consommation (C. consom., art. L. 212-1 s) depuis 1993 et du droit des affaires (C. com. Art. L. 442-6, I, 2°), le champ d'application du contrôle des clauses abusives se voit désormais étendu, le nouvel article 1171 du Code civil ne se limitant par conséquent plus aux contrats conclus entre professionnels et consommateurs ou non-professionnels.

L'objectif clairement affiché par le législateur consiste ainsi à encadrer les contrats vecteurs d'inégalités, au-delà des contrats de consommation déjà régis par les règles spéciales du droit de la consommation, et notamment les contrats de dépendance économique et les contrats d'affaires entre parties n'ayant pas la même puissance économique.

L'article 1171 nouveau dispose en effet que : *« dans un contrat d'adhésion, toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation »*.

Pour mémoire, la notion de contrat d'adhésion est un concept doctrinal initié par Raymond SALEILLES en 1901 dans son ouvrage *De la déclaration de volonté, Contribution à l'étude de l'acte juridique dans le Code civil allemand*. Les contrats d'adhésion sont ainsi, selon cet auteur, des contrats « dans lesquels il y a prédominance exclusive d'une volonté, agissant comme volonté unilatérale, qui dicte sa loi, non plus à un individu, mais à une collectivité indéterminée (…) Tous les contrats qui revêtent comme un caractère de loi collective et qui, les Romains le disaient déjà, se rapprocheraient beaucoup plus de la Lex que de l'accord des volontés ».

L'article 1110 alinéa 2 nouveau s'inscrit dans cette lignée, en disposant que *« le contrat d'adhésion est celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties »*.

En outre, l'article 1190 issu de l'ordonnance énonce une règle particulière d'interprétation en vertu de laquelle, *« dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé »*. On constate ainsi que pèse une présomption de position dominante ou de déséquilibre au profit du cocontractant à l'origine de la rédaction des conditions générales, afin de protéger le cocontractant ayant adhéré au contrat sans disposer d'une quelconque marge de manœuvre quant au contenu du contrat.

L'article 1171, al. 2, prévoit que l'appréciation du déséquilibre significatif *« ne porte ni sur la définition de l'objet du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation »*. L'exclusion s'inspire de l'article L. 212-1 du Code de la consommation. Encore faut-il relever quelques différences.

Par ailleurs, l'article L. 212-1, al. 3, du Code de la consommation dispose que *« l'appréciation du caractère abusif des clauses au sens du premier alinéa ne porte ni sur la définition de l'objet*

principal du contrat ni sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible ».

La sanction est également identique dans le sens où la clause abusive est réputée non écrite.

1.1.2 La révision du contrat pour imprévision.

La Cour de cassation (Req. 6 mars 1876, Canal de Craponne) s'est fermement opposée, au nom de la force obligatoire des contrats, à toute révision judiciaire d'une convention qui, en cours d'exécution et du fait de changements de circonstances, devenait déséquilibrée, au motif *« qu'il n'appartient pas aux tribunaux, quelque équitable que puisse leur paraître leur décision, de prendre en considération le temps et les circonstances pour modifier la convention des parties et substituer des clauses nouvelles à celles qui ont été librement acceptées par les contractants »*.

L'article 1195 nouveau du Code civil, innovation marquante de l'ordonnance, rompt avec la position traditionnelle de la jurisprudence judiciaire, en disposant qu'en cas de *« changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat [rendant] l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe »* ;

Le contrat n'est désormais plus intangible, l'ordonnance procédant à un alignement sur la position du Conseil d'Etat en la matière (CE 30 mars 1916, n° 59928, Cie générale d'éclairage de Bordeaux), conformément à l'article 6 de la loi d'habilitation autorisant le Gouvernement à prévoir *« la possibilité pour celles-ci [les parties au contrat] d'adapter leur contrat en cas de changement imprévisible de circonstances ».*

La portée de la nouvelle disposition est toutefois limitée dans la mesure où il s'agit d'une disposition supplétive de volonté. Les parties peuvent librement y déroger en écartant expressément l'application de cet article et choisir de supporter les conséquences de telles circonstances bouleversant l'économie du contrat ou en prévoyant notamment des clauses dites de « hardship » ou « gross up » dans les contrats d'affaires.

D'aucuns relèvent déjà l'insuffisance de la définition de l'imprévision.

1.2. La contractualisation de la mission d'expertise en évaluation immobilière.

1.2.1. L'environnement contractuel et normatif du contrat d'expertise.

Plusieurs normes ou assimilées, sur les plans international, européen et national, préconisent l'encadrement des conditions d'interventions expertales, ce cadre normatif devant servir de support à tous les contrats d'expertise conclus en France :

Au niveau international, un organisme, - l'International Valuation Standards Council -, détermine les International Value Standards (IVS) ou Normes Internationales d'Evaluation, qui sont intégrées dans les Normes d'Evaluation de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenues dans le Red Book (livre contenant les normes professionnelles, dont la dernière édition est parue en janvier 2014).

Parmi les nombreuses normes édictées, le Red Book évoque le contrat d'expertise, en exigeant que celui-ci contienne, a minima et conformément aux IVS, un certain nombre de clauses portant sur l'identification et le statut de l'évaluateur (notamment l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, l'objectivité et l'impartialité dont doit faire preuve l'expert en évaluation immobilière, ces exigences pouvant avoir une conséquence directe sur la valeur si elles ne se trouvent pas satisfaites), l'identification du client et des autres utilisateurs ciblés, le but de l'évaluation, l'identification de l'élément d'actif ou de passif à évaluer, les bases de valeurs, la date d'évaluation, la portée de l'investigation, la nature et la source des informations sur lesquelles se fonder, les hypothèses et hypothèses particulières, les restrictions concernant l'utilisation, la distribution ou la publication, le mode de calcul des honoraires, la confirmation de la conformité de l'évaluation aux IVS ainsi que la description du rapport.

Au niveau européen, le Blue Book, contenant les European Valuation Standards (EVS) autrement appelées Normes d'Evaluation Européennes et approuvées par The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), constitue la norme de référence européenne en matière d'expertise en évaluation immobilière. La huitième édition du Blue book, publiée en mai 2016 et entrée en vigueur le 1er juin dernier, institue à l'instar du Red Book un certain nombre de termes a minima devant figurer au sein du contrat d'expertise, tels l'identité du client, l'objet de l'évaluation, la situation précise du bien à évaluer, les méthodes d'évaluation, la date de valeur, l'identité et le statut de l'expert, les frais à la charge du client ou encore d'éventuels conflits d'intérêts (pouvant exister).

Au niveau national, la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (dont la 4ème édition a été publiée en 2012) constitue l'outil de référence en matière d'expertise immobilière en France.

Depuis la 3ème édition, le contrat d'expertise a été substitué à la « lettre de mission » qui était jusque-là usitée, et est le document qui précise notamment l'identité des parties (le donneur d'ordre et l'expert), l'identification des biens et/ou droits à expertiser, la finalité de la mission, la date d'évaluation, le référentiel, la nature de la mission, les diligences, les conflits d'intérêts, la compétence de l'expert, les réserves, les informations à collecter, les modalités financières, la restriction en matière de publication et d'utilisation du rapport, l'assurance, la durée de validité du contrat, et les conditions d'intervention et délai.

Parallèlement à cette Charte, d'autres textes ont vocation à réglementer l'activité d'expert en évaluation immobilière, comme le rapport BARTHES DE RUYTER sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne en date du 3 avril 2000.

Ce rapport fait référence à une « lettre de proposition », obligatoirement confirmée par le client, laquelle doit contenir différentes mentions : l'identification des biens expertisés, la ou les valeurs à définir ainsi que les hypothèses de travail sur les différents immeubles, le montant des honoraires ou leur modalité de calcul, les documents et informations à fournir pour l'expertise, le délai de rendu des conclusions.

Ces deux dernières références sont très présentes dans les référentiels d'expertises réglementées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution dépendant de la tutelle du ministère de l'économie ou dans les appels d'offres publics.

1.2.2. Les divers types d'intervention de l'expert en évaluation immobilière.

En dehors de quelques interventions expertales[90] réalisées, « sans contrat préalable », en toute confiance et indépendance, il est de plus en plus habituel et conseillé de formaliser les conditions d'intervention de l'expert en évaluation immobilière.

1.2.2.1. Le contrat d'expertise avec un client ponctuel.

C'est un contrat de gré à gré en application de l'article 1110 nouveau du Code civil *« dont les stipulations sont librement négociées entre les parties »*.

Ce contrat fait ainsi la part belle à la liberté contractuelle, principe fondamental en matière de droit des contrats et dont le Conseil constitutionnel a récemment consacré la valeur constitutionnelle[91].

Lorsque le contrat fait l'objet d'une libre négociation entre les parties, celles-ci conviennent des termes de leur contrat, d'un commun accord, et bénéficient d'une marge de manœuvre relativement importante quant à la définition des clauses contractuelles, la liberté contractuelle dont elles bénéficient ne trouvant de limite que dans le strict respect des limites fixées par la loi et des règles d'ordre public[92].

L'expert propose sa méthodologie et notamment la possibilité d'établir un pré-rapport[93], ce qui lui permettra de débattre avec son client ou de préciser sa mission avant d'émettre ses conclusions définitives.

Un devis est établi et librement discuté ou précisé, un acompte est versé. L'acompte augmente sensiblement l'indépendance de l'expert car il lui assure d'intervenir avec une certaine sécurité financière.

Généralement ce type d'intervention est une relation ponctuelle ou occasionnelle, il n'y a pas ou peu de récurrence. La valeur ajoutée attendue par le client est très forte.

---

[90] Celles où le client considère pleinement l'expert qu'il consulte, conformément à la définition figurant dans le n°1 du journal des experts du 30 janvier 1901 *« c'est un homme ayant des connaissances spéciales dans son art et suffisantes pour que l'on puisse se rapporter à son appréciation dans une décision à prendre ».*

[91] Cons. Const., 13 juin 2013, 2013-672 DC

[92] Art. 1102 nouveau du Code civil : *« Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public »*

[93] JJM « la technique du pré-rapport : souhaitée… indispensable ? Mais coûteuse ! », *Lexis Nexis*, *revue Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière*, trimestriel n°01/2015, **page 438**

Le risque se situe plutôt pour les jeunes experts, parfois « en manque » de clients, qui pourraient être tentés de faire « plaisir » dans le cadre d'un dossier précontentieux ou en matière fiscale ou de confondre leur rôle avec celui de conseil.

Une déclaration d'indépendance et de compétence inclue dans le rapport permet de limiter ce risque[94].

La marge pour ce type de dossier est comprise entre 20 à 30% selon la structure du cabinet et sa réputation.

Elle rémunère une forte implication de l'expert, une responsabilité accrue et finance le renouvellement de ses connaissances ainsi que l'élargissement de ses compétences.

Ce taux de marge est conforme aux pratiques moyennes des professions libérales du droit et du chiffre.

1.2.2.2.Le contrat d'expertise avec un client « grand compte ».

Selon la taille du donneur d'ordre, le volume d'expertises, ou l'ancienneté des relations avec le prestataire, il arrive qu'un client prenne l'initiative de renouveler son partenariat et pourquoi pas de formaliser lui-même les termes du contrat le liant à « son » expert.

L'expert peut discuter à la marge du contrat, notamment sur les modalités et le coût d'intervention. Cette renégociation ne s'accompagne généralement pas d'une mise en concurrence car le lien de confiance est souvent élevé entre le client et son prestataire.

Pour le client, c'est l'occasion de chercher à réaliser quelques économies et l'expert n'a pas d'autre alternative que d'accepter de revoir ses conditions s'il veut conserver un client souvent historique.

Globalement ce type de contrat est respectueux de la déontologie et l'expert peut s'exprimer en toute indépendance. C'est de toute façon l'intérêt du client et c'est ce qui crée le lien de confiance. Il ne peut être qualifié de contrat d'adhésion.

On peut d'ailleurs constater que l'attente de la valeur ajoutée est forte pour le client.

Il n'y a pas de contrat par mission, ni d'acompte versé.

Le contexte est souvent hypothécaire ou dans le cadre d'arbitrages acquisitions/cessions.

Les marges constatées sont d'environ 10 à 15% selon les structures et la réputation du cabinet.

Compte tenu du volume confié, ce taux de marge est suffisant pour garantir la qualité des missions et le degré de confiance du prestataire.

1.2.2.3.L'expertise immobilière soumise aux règles des marchés publics.

Le volume d'expertises traitées par voie d'appel d'offres public s'accroît continuellement, même l'état y a recours pour évaluer son patrimoine.

[94] JJM « le rapport amiable comme élément de preuve », *Revue Expert*, août 2012, **page 296**

C’est certainement aussi la conséquence d’un manque de moyen et d’indépendance de ses propres services d’évaluation (France Domaine)[95].

Le contexte des marchés publics[96] est une nébuleuse qui peut être segmentée de trois manières :

L’appel d’offres public débouchant sur la réalisation d’une mission.

L’appel d'offres public débouchant sur une mission, l’administration concernée ou assimilée rédige une consultation publique, organise une mise en concurrence, puis sélectionne le candidat retenu pour la mission. L'expert est sélectionné une fois pour toutes, car à chaque bon de commande il n'a plus à refixer un prix, il n'est plus remis en concurrence.

C’est le cas le plus classique d’un organisme ou d’une administration publique qui connait précisément son besoin d’expertise et les biens à évaluer.

La concurrence est rude et l’on peut parfois regretter de ne pas avoir une sélection plus conforme à l’objectif recherché[97].

En réalité on constate que si la personne publique a une commande précise, elle a parfois en tête un prestataire précis, en clair les jeux sont souvent faits d’avance et le temps perdu pour répondre à ces appels d’offres est une pratique coûteuse !

Officiellement la consultation publique peut être largement ouverte[98] à la consultation ou restreinte lorsque seuls les candidats sélectionnés par l’acheteur sont autorisés à soumissionner.

Le choix entre les deux modes est libre.

Le taux de marge est généralement compris entre 5 et 10%.

Ce type d’appel d’offres n’est pas le plus utilisé dans notre spécialité, c’est dommage c’est souvent le moins pire.

L’appel d’offres public débouchant sur une mission à bons de commande dans le cadre d’accords-cadres[99].

La plupart des appels d'offres sont à bons de commande car la personne publique ne connaît pas exactement à l'avance les contours des missions ni leur nombre.

La philosophie correspond repose sur la possibilité d’ajuster la réponse aux besoins, au fur et à mesure de l’apparition de ceux-ci.

---

[95] JJM « France domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?», *Lexis Nexis*, revue Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière, 2015 **page 456**

[96] Marchés publics au sens de l’ordonnance n°2015-8999 du 23 juillet 2015

[97] Appel d’offre VNF n°1411PA015 ou la société BNP Paribas Real Estate Valuation a été sélectionnée pour la réalisation d’expertise de la valeur locative d’un certain nombre de maisons forestières… Nul ne doute qu’une consultation d’experts fonciers locaux, dont c’est précisément le métier, serait peut-être plus adaptée. Ah oui, zut il serait légèrement plus cher.

[98] Art. 67 et 68 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016

[99] Aux termes de l’article 1er du code des marchés publics, les accords-cadres sont des « *contrats conclus entre [un] pouvoir adjudicateur (…) et des opérateurs économiques (…), ayant pour objet d’établir les termes régissant les marchés à passer au cours d’une période donnée, notamment en ce qui concerne les prix et, le cas échéant, les quantités envisagées* ».

Un marché à bons de commande est un marché conclu avec un ou plusieurs opérateurs économiques et exécuté au fur et à mesure de l'émission de bons de commande[100] pour une durée maximum de 4 ans[101], sauf exception. L'accord est mono-attributaire ou multi attributaire au choix de l'acheteur public, à la condition que le nombre de titulaire ne soit pas inférieur à 3. [102]

Il peut prévoir un minimum et un maximum en valeur ou en quantité ou être conclu sans minimum ni maximum.

L'émission des bons de commande[103] s'effectue sans négociation ni remise en concurrence préalable des titulaires, selon des modalités expressément prévues par le marché.

Les bons de commande sont des documents écrits adressés aux titulaires du marché. Ils précisent les modalités des prestations, décrites dans le marché, dont l'exécution est demandée et en déterminent la quantité.

Il est à noter que les marchés à bons de commande au sens du code des marchés publics sont également des accords-cadres au sens du droit communautaire (Conseil d'État, 8 août 2008, no 309136, Commune de Nanterre, Mentionné dans les tables du recueil Lebon)

Le taux de marge constaté est faible, souvent un maximum de 5%, et ce en raison de l'allongement des procédures et à la réunionite aigüe qui touche certains services ainsi qu'à l'étalement des missions sur plusieurs années.

Ces appels d'offres sont la chasse gardée des quelques cabinets nationaux ou considérés comme tels[104] et il est particulièrement difficile d'être retenu pour les experts indépendants locaux.

Et enfin le meilleur pour la fin,

L'appel d'offres public à candidatures ou multi attributaires dans le cadre d'un accord-cadre dit « subséquent »[105].

Un marché subséquent est un marché dont les stipulations contractuelles ne sont pas conclues dans l'accord-cadre.

L'appel d'offres public à candidatures est en quelque sorte un double appel d'offres : première procédure d'admissibilité, puis seconde procédure d'admission à chaque mission avec remise en concurrence.

Ce contexte contractuel est celui qui met le plus à mal l'expert, les conditions sont totalement imposées, les honoraires sont « incitativement » cassés par l'exacerbation de la concurrence.

L'appel d'offres public à candidatures est une procédure que retiennent de plus en plus les grands donneurs d'ordre tels que la SNCF ou l'UNCASS[106].

[100] Art. 77 du code des marchés publics
[101] Art. 76-5 du code des marchés publics
[102] Appel d'offre POSTE IMMO du 23 septembre 2016, POSTE IMMO examinera 12 experts pour retenir 8 prestataires.
[103] Art.77 du Code des Marchés Publics 2006
[104] BNP Paribas Real Estate Valuation, Foncier expertises, CBRE, JLL, DTZ, par exemple.
[105] Au sens du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics
[106] Appel d'offre UCANSS Accord Cadre n° 15/AC/09 « prestation d'expertise immobilière »

Les marges sont comprises entre 0 et 5% quand tout se passe bien et si l'un des cabinets présélectionnés se trouve dans une situation de disette passagère alors il peut accepter de travailler à perte.

Pour exemple, un immeuble de bureau appartenant à l'URSAFF de 3000 m², avec visite intégrale des lieux, pour 800 € HT déplacement et frais inclus : le résultat est déficitaire pour l'expert déplacé de 300 kms !

Comment peut-on travailler qualitativement pour ces prix-là ?

L'expert pourrait ne pas répondre à cette provocation tarifaire, mais l'explication est la suivante. Celui qui a déjà perdu beaucoup de temps et d'espoir au premier tour, ne veut souvent pas repartir bredouille au second, il commet alors l'erreur de vouloir amortir, coûte que coûte, le temps déjà perdu… qui ne se rattrape plus !

1.2.2.4.Le contrat de référencement.

Contrat également né de la pratique à l'instar du contrat d'adhésion, le contrat de référencement ou contrat cadre, défini à l'article 1111 nouveau du Code civil, est « un accord par lequel les parties conviennent des caractéristiques générales de leurs relations contractuelles futures. Des contrats d'application en précisent les modalités d'exécution ».

Si le contrat de référencement peut, a priori, être assimilé au contrat d'adhésion, il n'en demeure pas moins que le contrat de référencement offre aux parties davantage de souplesse dans la mesure où la négociation peut prendre théoriquement place dans ce type de contrat.

Ce contrat cadre ou contrat de référencement va ensuite, pour son application, donner lieu à un ou plusieurs contrats d'application, chaque mission d'expertise étant vouée à faire l'objet d'un contrat d'application, lequel contrat viendra se recentrer plus spécifiquement sur les contours de la mission confiée à l'expert. Chaque contrat d'application est « unique » dans le sens où il ne sera conclu que pour l'exécution d'une mission d'expertise donnée, autrement dit chaque mission d'expertise donnera lieu à un contrat d'application du contrat cadre qui lui sera propre.

Ce type d'intervention n'offre pas beaucoup de lisibilité pour notre spécialité expertale et ne peut être recommandé si l'objectif pour le client est la valeur ajoutée.

1.2.2.5.L'intervention expertale dans le cadre des expertises réglementées.

Conformément aux Codes des Assurances et de la Mutualité, les immeubles et parts de sociétés immobilières ou foncières non cotées et détenues par des organismes d'assurances, des mutuelles ou par des établissements bancaires doivent faire l'objet d'une expertise immobilière quinquennale[107]. Cette évaluation est ensuite maintenue à jour par une actualisation annuelle durant quatre ans.

Que l'on soit en présence d'une expertise « quinquennale », c'est-à-dire portant sur la valorisation immobilière, ou d'une expertise dite « centrale », portant sur les parts sociales, l'expert intervenant à la mission et l'organisme le mandatant pour effectuer l'évaluation de ses

[107] JJM « Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances », *Revue Experts*, décembre 2011, **page 256**

actifs immobiliers sont liés contractuellement. Généralement, l'organisme devant faire évaluer ses actifs sélectionne un expert à l'issue d'une procédure d'appel d'offre. Toutefois, il convient de souligner que le contrat n'est pas directement conclu à l'issue de ce process.

En effet, de telles expertises sont, entre autres, réglementées par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), autorité administrative indépendante adossée à la Banque de France chargée de l'agrément et de la surveillance des établissements bancaires et d'assurance, afin de protéger leurs clientèles et également de préserver la stabilité du système financier en application de la directive européenne Solvency II.

Dans le cadre de cette règlementation, l'ACPR doit, à l'issue d'une procédure rigoureuse, accepter ou non l'expert sélectionné et proposé par l'organisme d'assurance, mutualiste, ou bancaire. Dès lors, l'acceptation de l'ACPR, bien que tierce au contrat d'expertise liant l'expert à son client, constitue en quelque sorte un préalable obligatoire à la conclusion du contrat entre l'expert et l'organisme en question, et en définitive une obligation précontractuelle. A cet égard, si l'expert n'est pas approuvé par l'Autorité, celui-ci ne peut effectuer l'évaluation pour laquelle il a été missionné.

En outre, de par l'existence de ce contrat d'expertise, une « relation client » existe bel et bien entre les parties, alors même qu'il s'agirait en l'espèce plus d'un audit que d'une expertise conventionnelle, audit devant être directement ordonné par l'ACPR, qui imposerait l'expert à l'organisme, celui-ci intervenant davantage en qualité d'auditeur qu'en qualité d'expert en évaluation immobilière. En effet, une telle relation professionnel-client pouvant conduire l'expert, bien qu'indépendant et impartial, à vouloir « satisfaire » l'organisme le missionnant et ainsi réaliser une évaluation « tronquée ».

On rappellera toutefois que certaines règles vont dans le sens de la garantie de l'indépendance et de l'impartialité de l'expert. Il ne doit intervenir que dans le cadre d'un mandat quinquennal, mandat à l'échéance duquel il devra céder sa place à un expert tiers, afin d'éviter l'instauration d'une trop grande proximité entre lui et son client, mais également afin de lui permettre d'apprécier justement les actifs immobiliers et l'évolution du marché immobilier.

Néanmoins, le principe de rotation de l'expert est dépourvu de caractère contraignant, s'agissant simplement d'une recommandation, ce que de nombreux praticiens regrettent.

Le taux de marge pour ce type de mission est d'environ 10%, il semble suffisant compte tenu des attentes.

On assiste à une très grosse concurrence sur ce type de dossier et ce n'est certainement pas favorable à la transparence souhaitée.

1.2.2.6.L'intervention expertale en qualité de sous-traitant.

La sous-traitance est définie à l'article 1er de la loi du 31 décembre 1975 (n° 75-1334) relative à la sous-traitance comme étant *« l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant tout ou partie de l'exécution du contrat d'entreprise ou du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage »*.

On entrevoit ainsi les risques qu'un tel mécanisme peut faire peser sur l'intervention d'expertise. En effet, dans la mesure où le sous-traitant n'est pas directement tenu envers le

client ou bénéficiaire de l'expertise, celui-ci est susceptible de se sentir moins impliqué par la mission qui lui est confiée par le prestataire principal, avec pour conséquence directe un travail de moindre qualité. Le risque de dégradation de la qualité du travail et in fine le risque de répercussions sur la détermination de la valeur semblent importants et méritent d'être soulignés.

Si l'on s'intéresse de plus près aux conditions de la sous-traitance, d'autres risques peuvent émerger. Il est en effet possible de s'interroger sur la connaissance par le client de l'intervention de l'expert sous-traitant et l'acceptation par le client de ce dernier, à défaut de quoi nous serions face à un cas de sous-traitance occulte, pouvant de nouveau avoir tendance à influer sur l'implication du prestataire secondaire.

Parce que la sous-traitance implique de par son principe même l'existence d'un lien contractuel distendu entre le sous-traitant et le client, le risque de déresponsabilisation du sous-traitant et in fine une évaluation de qualité moindre, le prestataire principal a tout intérêt à réaliser un suivi continu et régulier auprès de son sous-traitant au cours de la mission sous-traitée, afin de dissiper tous les risques évoqués pouvant nuire à l'évaluation immobilière.

La répartition économique de la sous-traitance est généralement de 70/30 entre l'expert sous-traitant et l'expert titulaire de la mission.

Les marges sont donc très réduites, puisque partagées entre les deux intervenants. Ce n'est pas le problème du client. Il n'empêche qu'en permettant la sous-traitance, même implicitement, il affaiblit la qualité de ce qu'il pense obtenir.

1.2.2.7.La désignation judiciaire.

L'expertise judiciaire présente la particularité d'intervenir en-dehors de tout contexte contractuel, l'expert étant désigné par un juge d'un tribunal, d'instance, de grande instance, un tribunal de commerce ou un magistrat de cour d'Appel.

La mission judiciaire confère des pouvoirs très étendus à l'expert pour accomplir son travail au mieux et donc pour rechercher la valeur dans les meilleures conditions. En effet, lors de la désignation de l'expert par le juge, celui-ci va octroyer à l'expert un certain nombre d'avantages lui permettant de mener à bien sa mission, telles la consignation des honoraires fixée dans l'Ordonnance, la possibilité pour l'expert de demander un report de délais, la possibilité d'exiger des pièces ou des références (auprès du bailleur de centre commercial notamment), la possibilité de réaliser des échanges contradictoires, etc.

Le contexte judiciaire apparait ainsi comme le plus favorable à l'expert dans la mesure où celui-ci n'est pas lié par un contrat d'expertise avec une relation "client".

C'est l'expert qui propose au juge de fixer sa rémunération selon un état précis des frais, dépenses, honoraires et débours qu'il expose. Les parties ont évidemment un droit de recours, et le magistrat ne se prive pas de corriger les éventuels excès.

Dans certaines spécialités les expertises de justice sont réputées « chères », ce n'est pas le cas de l'expertise de la valeur vénale ou de la valeur locative. Le coût moyen est compris entre

2500 € HT et 3000 € HT avec une marge de 20 à 30% selon que l'expert est plus ou moins structuré[108] et qualifié.

Globalement cette expertise est rentable car la rémunération est fixée à la fin de la mission, il n'y a donc pas d'imprévision[109]…

1.3. Synthèse.

« Quand on paie les expertises au tarif d'une femme de ménage on a des expertises de femmes de ménage ».

Cette malheureuse phrase prononcée par Monsieur 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 bien la situation actuelle dans notre spécialité.

Pour la petite histoire, le garde des sceaux, en personne, demanda la radiation de cet expert psychiatre et la cour d'appel de Rouen rejeta cette demande estimant que l'expert n'avait commis aucune faute susceptible d'entrainer sa radiation… en clair il avait dit maladroitement tout haut ce que tout le monde pense tout bas !

Il faut dire que cette spécialité relève des instructions pénales et le paiement des honoraires s'effectue au lance pierre sur le budget de l'état. Certaines catégories d'expertises pénales sont les plus mal loties des expertises de justice, selon la formule : expertises payées par des fonds publics = expertises mal payées = risque d'expertises maltraitées. C'était en tout cas le sens des propos du Professeur VIAUX.

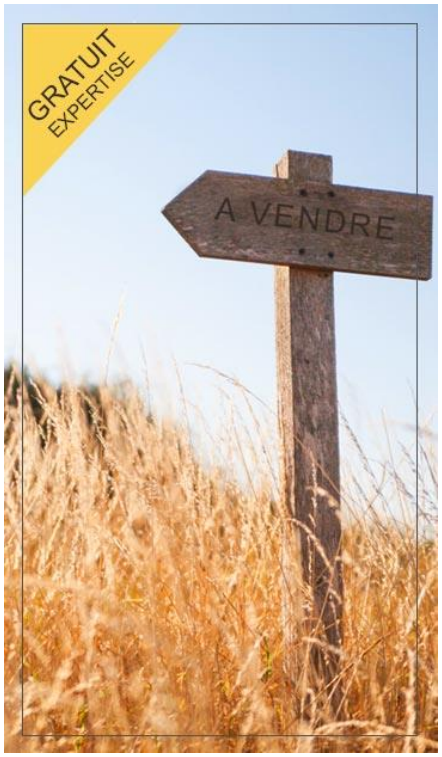
L'expertise en évaluation immobilière poursuit de nombreux objectifs, permettant entre autres d'auditer, d'informer, d'accompagner la prise de décision d'un particulier, d'un organisme ou encore d'un institutionnel. Ce faisant, l'expertise joue un rôle primordial au regard de la sécurité économique et financière d'un Etat (prévention des bulles immobilières, de la spéculation, des risques financiers, etc.) et ne peut être confondue avec une prestation de service quelconque du secteur hyperconcurrentiel. Malheureusement, elle souffre d'une confusion avec la simple estimation émise par un agent immobilier dans le cadre du mandat de vente qu'il s'apprête à prendre.

Toutefois, pour mener à bien ses diverses missions, et satisfaire les différents objectifs précités, l'expert doit bénéficier des moyens lui permettant d'accomplir dans les meilleures conditions ses obligations, moyens qui, s'ils sont satisfaisants, influeront directement sur ses conditions de travail et seront gage d'un travail de qualité.

[108] L'expert, semi-retraité, exerçant à titre « individuel » et en franchise de charges étant évidemment plus rentable que celui exerçant à titre libéral avec une structure établie et des salariés.

[109] Comme celle relatée pour la friche RHODIACETRA à BESANCON dont la taxation homologuée par le juge a été fixée à 22 000 €. Ce type d'honoraires est impossible même pour un travail comparable en appel d'offre.

A l'heure actuelle, là où les expertises semblent pourtant les plus utiles au regard de nos finances publiques, les conditions d'intervention expertales sont les plus médiocres et il faut regretter que les appels d'offres publics soient devenus des contrats d'obligations du moins disant en sus d'être des contrats d'adhésion, mais chut… ils n'en portent pas la qualification « officiellement ».



Sans doute les personnels qui dirigent les services achats de ces administrations ou de ces grands groupes peuvent ils se réjouir de négocier des tarifs indécents, voire s'enorgueillir !

Cette naïveté a ses limites, les grands appels d'offres publics sont aujourd'hui les parents pauvres de l'expertise immobilière.

Ils servent à assurer le chiffre d'affaires des « big fives » dont le résultat est assuré par ailleurs, par des branches de transactions immobilières, en toute indépendance...

En l'absence de toute responsabilité expertale[110] il n'y a aucun risque à faire faire le travail par des collaborateurs peu ou pas qualifiés.

La caricature peut être illustrée par cette filiale d'expertise immobilière d'un grand groupe bancaire dont le réseau d'experts salariés est constitué de retraités de la gendarmerie nationale qui réalisent des expertises en télétravail depuis leur domicile avant de l'envoyer à un superviseur parisien, tout cela dans la parfaite indifférence du client.

Si l'on considère l'expertise comme une intervention régulatrice, il faudra accepter de payer le prix de l'indépendance et de la compétence. [111]

Si l'on considère l'expertise comme une formalité informative sans valeur ajoutée alors effectivement c'est peut-être même encore trop cher payé !

Quant à la réforme du droit des contrats, malgré l'impression d'être concerné tant du point de vue des questions d'imprévision que du point de vue de l'iniquité des contrats d'adhésion, ne rêvons pas, les appels d'offres ne sont pas prêts d'être concernés.

L'influence du contrat et du contexte d'intervention semblent donc bien présents dans les missions des experts et certainement plus présents qu'on ne le pense, dans leurs conclusions, n'en déplaise à certains.

[110] JJM, « Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier », *Revue Experts*, juillet 2014, **page 386**

[111] JJM « Experts en estimations immobilières, tous aux abris », *Revue Experts*, avril 2015, **page 510**

Chapitre 2 : L'influence du débat doctrinal.

Suite à un débat lancé par l'AJDI à l'occasion d'un échange de points de vue concernant l'opportunité ou pas de limiter ou supprimer la visite des biens expropriés. Comme je n'ai pas pu m'exprimer sur ce sujet, il m'a semblé opportun, à l'occasion de cette thèse, de rédiger une lettre ouverte à l'attention de l'initiatrice de ce débat.

2.1. Débat sur l'obligation de visite d'un bien exproprié par le juge de l'expropriation.

L'expropriation est un traumatisme. Le principe même d'être privé de son bien est le premier point de contestation. Le second point est la contrepartie financière de la privation du droit de propriété[112]. Elle est souvent ressentie comme une injustice et le débat qui nous concerne s'établit autour de plusieurs notions :

- la valeur établie par le code de l'expropriation
- la valeur objective du bien
- le meilleur prix espéré par le propriétaire
- la réparation indemnitaire d'être privé d'un bien auquel on tient

2.1.1. Résumé par extraits de l'article de l'AJDI de juin 2015 par Madame Françoise CATTON-GOUËZEL, juge d'instance et ancien juge de l'expropriation.

« *L'article R.311-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique contraint toujours le juge de l'expropriation à visiter les lieux avant de fixer le montant des indemnités dues à l'exproprié en l'absence d'accord amiable entre ce dernier et l'expropriant.*
Cette obligation issue de la réforme de 1958 ne connait pas d'antécédent en France. Avant la loi du 7 juillet 1833, l'indemnité d'expropriation était fixée par l'intendant du roi, puis par le juge de paix après une évaluation du bien exproprié par le ou les experts désignés par lui ou par les parties, et sans qu'il ait la possibilité de se déplacer lui-même sur les lieux. »

2.1.1.1. Pour la limitation de l'obligation de visiter les lieux faite au juge de l'expropriation.

« *L'intérêt principal de cette obligation consiste dans la garantie donnée aux parties de la pleine et entière connaissance des biens expropriés par le juge de l'expropriation qui ne pourra donc que mieux déterminer l'exacte valeur des biens à exproprier.*

Intérêt secondaire mais non négligeable, le transport sur les lieux dépassionne parfois les débats postérieurs et donne aux expropriés l'image d'une justice plus accessible.

Le transport sur les lieux assure, enfin, aux expropriés un contact bien plus long et détendu qu'à l'audience avec un juge accessible, qui ne leur renvoie pas l'image compassée à laquelle ils s'attendent.

[112] JJM, « L'intérêt de l'expertise de partie et évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière », *AJDI DALLOZ,* décembre 2009, **page 168**

La pratique de l'expropriation révèle, néanmoins, que les bienfaits attendus de la visite des lieux ne sont pas toujours obtenus. »

2.1.1.2. Faut-il limiter ou supprimer l'obligation faite au juge de l'expropriation par le commissaire du gouvernement ?

« *Lorsque la visite des lieux n'apparait pas susceptible d'avoir une influence sur l'issue du litige, la suppression de son caractère obligatoire ne peut qu'être souhaitée, permettant ainsi, en période de budget et d'effectifs contraints, des économies de temps et d'argent.*
Rappelons, en effet, que le juge de l'expropriation ne se déplace jamais seul, mais qu'il est toujours accompagné d'un greffier qui retranscrit le déroulement de la visite des lieux et, généralement, du commissaire du gouvernement, du fonctionnaire des services fiscaux du département, ainsi que d'un ou de plusieurs représentants de l'expropriant. C'est donc le déplacement d'au moins quatre personnes payées par l'Etat qu'impose le transport sur les lieux, chaque déplacement pouvant être assez long selon la consistance des biens expropriés et la distance les séparant du tribunal. »

2.1.1.3. Une prescription conforme à la jurisprudence européenne.

« *Une telle réforme, qui soulagerait au quotidien les juges de l'expropriation et leurs greffiers de tâches inutiles, apparaît manifestement conforme tant à la Constitution*[113] *qu'à la Convention européenne des droits de l'homme*[114]. »

2.1.2. Article de l'AJDI de décembre 2015 par Maître Alain LEVY, avocat à la Cour d'appel de Paris.

Alain LEVY, docteur en droit, est avocat fondateur de la SCP Alain Lévy & associés. Depuis plus de trente ans, il est un des spécialistes reconnus du droit à l'expropriation et des droits de préemption. Il est l'auteur d'articles et de nombreuses notes de jurisprudence publiées dans diverses revues professionnelles, et en particulier dans l'AJDI.

Résumé par extrait de l'article : *Faut-il limiter ou même supprimer l'obligation faire au juge de l'expropriation de visiter les lieux ?*

« *A l'aube de plus de trente ans d'expérience dans le domaine de l'expropriation, nous considérons que le maintien du caractère obligatoire du transport sur place est tout à fait justifié, tant dans l'intérêt de l'exproprié que dans celui de l'expropriant.* »

---

[113] V. Cons. const., 25 juill. 1989, n° 89-256 DC ; 17 sept. 2010, n° 2010-26 QPC, AJDA 2010. 1736 ; D. 2011. 2298, obs. B. Mallet-Bricout et N. Reboul-Maupin ; AJDI 2011. 111, chron. S. Gilbert ; *ibid.* 2014. 124, étude S. Gilbert ; RDI 2010. 600, obs. R. Hostiou ; 16 mai 2012, n° 2012-247 QPC, AJDA 2012. 1030 ; AJDI 2012. 767, obs. S. Gilbert ; *ibid.* 2013. 189, étude P. Bourdon ; RDI 2012. 393, obs. R. Hostiou.

[114] V. CEDH 23 sept. 1982, *Sporrong et Lönnroth c/ Suède*, n^{os} 7151/75 et 7152/75, série A, n° 52 §69.
V. CEDH 8 juill. 1986, *Lithgow et a. c/ Royaume-Uni*, n^{os} 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81 et 9405/81, série A, n° 102, §121.
V. CEDH 4 nov. 2010, n°40975/07, Dervaux c/ France, §47, AJDA 2010. 2493, note R. Hostiou ; AJDI 2011. 111, chron. S. Gilbert; *ibid.* 2015. 25, chron. S. Gilbert.

2.1.2.1. La grande utilité de la visite des lieux.

« Les exemples donnés par Madame CATTON-GOUËZEL dans son point de vue sur les cas de visites des lieux qui ne présentent qu'un intérêt réduit, voire nul, sont discutables.

Ces constatations faites par le juge de l'expropriation sont d'autant plus indispensables dans ce genre de dossier que, contrairement aux contentieux en matière de baux commerciaux et industriels, le juge de l'expropriation ne peut recourir que très exceptionnellement à la désignation d'un expert judiciaire. En effet, l'article 322-1 du code de l'expropriation stipule « qu'en vue de la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation, le juge peut désigner un expert par décision motivée ou se faire assister, lors de la visite des lieux, par un notaire (…) ».

Certes, il n'est pas proposé la suppression totale de l'obligation de visite des lieux, mais simplement une limitation de celle-ci à certains cas, « des économies de temps et d'argent à réaliser en période de budgets et d'effectifs contraints » étant mises en avant.

Une telle motivation qui s'appuie sur le fait que « c'est (…) le déplacement d'au moins quatre personnes physiques payées par l'Etat qu'impose le transport sur les lieux » paraît éminemment contestable.

C'est, en effet, comme si l'on disait à un malade qu'il ne peut bénéficier de tous les soins au motif que tout cela coûte cher à la Sécurité sociale…

Selon nous, supprimer le transport sur place aboutirait à déshumaniser le processus judiciaire menant à la privation de la propriété, alors que les espaces de proximité entre la justice et le justiciable tendent déjà fortement à disparaître. »

2.1.2.2. La suppression éventuelle du transport sur les lieux et le principe du droit à un procès équitable.

« Dans son point de vue, Madame CATTON-GOUËZEL estime que « la fixation de l'indemnité sans visite préalable des lieux ne devrait pas non plus poser de difficulté au regard de la Cour européenne des droits de l'homme ».

Ainsi, on peut raisonnablement se demander si supprimer le caractère obligatoire du transport sur place ne créerait pas un déséquilibre incompatible avec le principe du droit à un procès équitable qui vaut indifféremment pour l'exproprié, l'expropriant et le commissaire du gouvernement, dès lors que le transport sur place permet l'identification du bien, et donc la libre discussion sur sa consistance devant le juge de l'expropriation qui aura fait, en présence des parties, ses propres constatations.

Le caractère obligatoire de la visite des lieux par le juge de l'expropriation apparaît donc bien comme un préalable indispensable à la fixation d'une juste indemnité couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé à l'exproprié par l'expropriation.

C'est la contrepartie de l'atteinte portée au droit de propriété garanti par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et par la Constitution.

Souhaitons que cette contribution aux débats sur le statut de la visite des lieux ait pu mettre en évidence que, si la recherche de la simplification et de l'efficacité de la justice doit être un objectif constant, il convient néanmoins de rester vigilant pour préserver les droits des parties dans la phase indemnitaire de l'expropriation. »

2.1.3. Lettre ouverte à Madame Françoise CATTON-GOUËZEL.

Madame le Juge de l'expropriation,
Le droit de propriété constitue un droit fondamental, garanti par de nombreux textes en droit interne et international.

Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (1789)

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Article 545 du Code civil (1804)

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Article 1er du Premier Protocole additionnel de la CEDH (1952)

Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Cet ensemble de principes n'est-il pas devenu en pratique un sujet « tarte à la crème » ? Pour ne pas dire… une escroquerie intellectuelle ?

En réalité, et n'ayons pas peur des mots, l'expropriant ne recherche qu'une chose…payer le moins cher possible et considère l'intérêt public largement supérieur à l'intérêt privé. En pratique il n'a que peu de respect des grands principes évoqués !

Longtemps le commissaire du gouvernement, complice de l'expropriant et expert en mélange des genres, a assisté le juge de l'expropriation, pourtant gardien naturel du droit de propriété, sans que cela ne choque nos plus hautes instances judiciaires.

Depuis l'arrêt YVON/France (CEDH 24/07/2003 requête 44962/98), les changements attendus sont restés vains et le décret du 13 mai 2005 n'a constitué qu'une simple réforme de façade[115] en ce qui concerne le commissaire du gouvernement.

Souvenons-nous que l'ancien article R.13-28 stipulait « le juge ne peut désigner d'expert » … depuis il le peut… en théorie ! Car en pratique, depuis dix ans, les experts du ressort de la cour d'appel de Douai consultés n'ont jamais été désignés par un magistrat de l'expropriation…

[115] G. GANEZ, ancien juge de l'expropriation, *Le rôle du juge de l'expropriation*, décembre 2010, révisé janvier 2015

A l'inverse, combien d'expropriés viennent nous voir à leurs frais pour exposer leurs arguments et tenter d'éviter une privation inéquitable de leurs propriétés.

Et pourtant, d'autres magistrats spécialisés, comme le juge des loyers, désignent régulièrement des experts pour connaître l'avis d'un technicien impartial avant le rendu d'un jugement. Cette pratique fonctionne bien et la réticence des magistrats de l'expropriation est incompréhensible, pour ne pas oser dire « suspecte ». Sans doute l'ADN des magistrats de l'expropriation souvent qualifiés de « juges experts » et les conservatismes de toute nature l'expliquent-ils. Pourtant sont-ils plus « experts » que les juges des loyers ?

Le coût du déplacement des personnes payées par l'Etat ne peut être avancé comme justification d'une exonération de visite.

La professionnalisation d'un « juge expert » reste-t-elle d'actualité ? Pourquoi pas… mais alors spécialisons des « magistrats des affaires immobilières » et invitons les à effectuer une bonne partie de leur carrière dans cette spécialité (expro, loyers, immobilier).

Or c'est évidemment une pratique de déspécialisation qui se produit puisque le juge de l'expropriation est aujourd'hui nommé pour 3 ans contre 5 auparavant… sans parler des « experts des domaines » dont la formation initiale s'est également vue réduite[116].

Rappelons que dans le même temps les obligations de formation annuelle des experts de justice ont été largement accrues, les normes applicables se sont renforcées, le statut d'expert de justice a été renforcé et des certifications deviennent aujourd'hui obligatoires pour certaines expertises amiables en vue de protéger les consommateurs…

La vérité n'est-elle pas moins avouable ? Les autorités publiques résistent-elles à l'idée d'une expertise indépendante par crainte de devoir indemniser plus équitablement l'exproprié et ainsi de voir réduire leurs capacités d'interventions « politiques » ?

Trois cas déjà étudiés et publiés par notre cabinet peuvent illustrer nos propos : la question sensible de la valeur des terrains dont la constructibilité future est probable[117] , la valeur des biens frappés d'une servitude d'emplacement réservé[118] et l'emploi d'une méthode adaptée à l'évaluation foncière[119].

Ceux qui continuent de bannir l'expertise de justice des procédures d'expropriation ou qui encouragent la suppression de l'obligation faite au magistrat de se transporter sur les lieux pourraient méditer qu' « à trop essayer d'être juste, on peut en devenir injuste » (Daniel DESBIENS).

---

[116] JJM, « France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ? » revue *Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS*, trimestriel n° 01/2015, **page 456**

[117] JJM, « La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? », *AJDI DALLOZ*, septembre 2013, **page 333**

[118] JJM et MV, « La prise d'otage économique d'une servitude d'emplacement réservé », *Le Mag des Experts Fonciers,* janvier 2014, **page 348**

[119] JJM et HD, « L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur… *» revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS*, trimestriel n° 01/2015, **page 470**

L'intérêt général ne suffit plus à légitimer l'action politique[120]. Il légitime l'expropriation ou la préemption, mais ne justifie pas la fixation du prix à une valeur inférieure à celle que le propriétaire obtiendrait s'il vendait son bien à un acquéreur quelconque dans des conditions normales de marché, quel que soit l'état des finances des collectivités ou des établissements publics !

Profond respect

Jean-Jacques MARTEL

2.2. Synthèse.

L'obligation du transport sur les lieux du crime semble indispensable face aux tentations spoliatrices de l'expropriant.
Dans le cas où elle serait limitée ou supprimée, il faudrait alors encourager la nécessité d'une expertise de justice indépendante. Nul doute que si cette pratique se développait, alors certains expropriants renonceraient peut-être à des projets inutiles et coûteux pour nos finances publiques.

Une nouvelle réforme de France Domaine entre en vigueur[121] et France Domaine devient « la direction immobilier de l'état », ce n'est certainement pas le signe d'une plus grande indépendance des experts de ce nouveau service (chargé d'évaluer les biens expropriés et du rang desquels proviennent les commissaires du gouvernement), notamment en débaptisant l'appellation « France Domaine » ce qui pouvait faire référence à une certaine grandeur du service, pour le rebaptiser en « direction[122] » synonyme d'une reprise en mains politique[123].

Il est, enfin, étonnant de constater qu'un magistrat de l'expropriation s'appuie sur la CEDH pour asseoir ses propos quand on connait les conservatismes de l'institution judiciaire y compris après un arrêt de référence comme l'arrêt Yvon/France.

[120] N. LENOIR, membre honoraire du Conseil Constitutionnel, ancienne ministre, 6/10/2006/ *L'intérêt général, norme constitutionnelle ?*
[121] JORF du 21 septembre 2016 texte n° 15 Arrêté du 19 septembre 2016 portant organisation de la direction de l'immobilier de l'Etat.
[122] Définition du Larousse « Action de diriger l'exécution de quelque chose, d'être à la tête d'une opération collective, ou d'organiser, de gérer, d'administrer une entreprise ; fonction, poste de directeur »
[123] Site business immo : Gaël Thomas, 3 mai 2016, « Valls fait le ménage dans la gouvernance de l'immobilier de l'Etat ».

Chapitre 3 : L'influence normative spécifique à l'expertise immobilière.

3.1. Le contexte de la pratique expertale à la française.

3.1.1. L'autorégulation ou la régulation.

Philosophiquement, ce débat tourne autour de la normativité et de ses conséquences.

La déclinaison de l'autorité peut s'analyser traditionnellement de trois manières :

- Une autorité administrative centralisée et directive
- Une autorité administrative déconcentrée, décentralisée et régulatrice
- Une autorité participative, spontanée et autorégulatrice

En toute logique, l'évolution de la norme doit s'envisager comme étant initialement érigée par l'autorité de l'Etat, avant de s'orienter vers une norme décentralisée et de confier enfin l'institutionnalisation de la norme aux acteurs du marché lorsque les acteurs et le marché auront fait preuve d'une saine maturité.

Caricaturalement, on pourrait réduire le sujet à une vision simpliste, la régulation s'exerce dans le cadre de l'autorité administrative de l'Etat et l'autorégulation s'exerce par et pour les acteurs du marché.

La culture européenne et la faiblesse de son autorité ont propagé l'idée d'une norme spontanée et participative suffisante.
En ce qui concerne l'évaluation des actifs immobiliers, considérant l'intérêt des consommateurs et l'importance du sujet dans notre économie, on peut déplorer un dysfonctionnement dans l'établissement de la norme.
L'Etat a entériné un certain nombre d'obligations d'évaluation des immeubles mais a « oublié » de définir la profession d'expert immobilier avant de laisser s'installer l'autorégulation actuelle.

Cette difficulté peut se traduire dans l'économie de la façon suivante :

A la lecture d'une note de synthèse de la direction générale du trésor et de la Banque de France[124], on apprend ce que nous savons tous déjà : les immeubles commerciaux et d'activités sont largement surévalués et le risque d'une bulle existe… pourtant les taux de rendement attendus continuent de baisser au risque d'une nouvelle crise.

Il y a de multiples explications à ce phénomène : d'une part la financiarisation excessive des immeubles et l'excès de liquidité sur les marchés, d'autre part le manque d'indépendance entre les grandes sociétés d'investissements, de financement et de transactions avec leurs filiales d'expertise supposées indépendantes.

[124] HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière), « Analyse du marché de l'immobilier commercial », note rédigée par Laura BERTHET, Direction Générale du Trésor et Antoine LALLIARD, Banque de France à la suite d'un groupe de travail entre l'ACPR, la BDF et le Trésor

Le lien de cause à effet n'est pas direct. Mais comment écrire spontanément dans un rapport d'expertise que l'investissement réalisé deux ans plus tôt via le service de transaction de l'étage du dessous doit être déprécié ?

D'ailleurs la note de conjoncture d'un des plus importants opérateurs de la transaction (et) de l'expertise dans sa publication « *études et recherches* » de juillet 2016 résume la situation dans sa première page de présentation.

- 2016 des marchés de plus en plus segmentés
- Bureaux en Ile de France, dynamisme du marché surtout à Paris et à la Défense
- Investissement en France, l'immobilier une valeur refuge contre la volatilité
- Logistique, une percée des marchés secondaires
- Résidentiel, des marchés dynamisés par des taux au plancher
- Commerces centre-ville de Paris, des fondamentaux solides

Bref dormez bien les petits, tout va bien, il n'y a aucun risque puisque nous vous le disons en toute indépendance.

Une plus forte régulation permettrait une responsabilisation des experts et la limitation des risques.

3.1.2. L'organisation des experts en France.

La carence de notre législateur a fait place à l'expert « autoproclamé » comme réalité des intervenants dans notre pays. Au minimum de sa conscience, il adhère à une compagnie plus ou moins sélective et au maximum, il se soumet à une certification d'une norme volontaire.

Exceptionnellement, il peut détenir un véritable statut d'expert comme celui d'expert de justice ou d'expert foncier (les seuls liés à l'activité d'évaluation immobilière). Malheureusement ces statuts prestigieux sont trop confidentiels ou exercés accessoirement pour répondre aux besoins existants.
On peut relever que le processus de l'évolution de la norme concernant l'évolution du statut d'expert foncier a parfaitement fonctionné, puisque ce statut est aujourd'hui administré par un véritable conseil national[125] après avoir été administré par le ministère de l'agriculture… signe d'une autorégulation réussie.
Idéalement, l'expert moderne devrait bénéficier d'un statut identifié, être certifié par une norme internationale et adhérer à une organisation très sélective[126].

[125] CNEFAF : Conseil National Expertise Foncière Agricole et Forestière

[126] JJM, « L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut… », *Revue EXPERTS*, août 2013, **page 326**

Il doit également être organisé, efficace et diligent, mais surtout il doit être indépendant[127], très indépendant !

On peut aussi déplorer que l'évaluation immobilière soit en réalité une simple pratique exercée par différentes professions (dont certaines sont réglementées par ailleurs) et que la professionnalisation du métier ne soit pas encore à l'ordre du jour.

Symboliquement, la principale norme d'évaluation en France se dénomme « charte de l'expertise en évaluation immobilière » et reste centrée sur la pratique de l'expertise immobilière plutôt que sur l'encadrement d'une profession d'expert immobilier. Sans doute, l'ADN bancaire des fondateurs de l'IFEI est une des explications.

3.2. L'évolution de la charte de l'expertise en évaluation immobilière depuis 1990.

3.2.1. La Charte de l'expertise : de l'ébauche d'un document au sentiment du devoir accompli ?

Partant du climat général ambiant exposé précédemment, plusieurs organisations professionnelles pratiquant l'activité d'experts immobiliers se sont regroupées au début des années 90 afin de mener un projet d'élaboration d'un texte permettant de regrouper un certain nombre de recommandations et principes généraux communément applicables à l'ensemble des experts français, profitant ainsi de la chaise vide des autorités publiques.

Initiés et coordonnés par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), ces travaux ont été réalisés avec la collaboration de l'association TEGoVA et le soutien de la RICS. L'IFEI a dès lors entrepris d'encadrer les activités expertales en regroupant des notions, définitions, méthodologies, et principes éthiques et déontologiques que les membres adhérents et organisations professionnelles concernées s'engageraient à respecter et suivre.

Le référentiel actuel résulte d'une longue évolution dans la rédaction des différentes éditions de la Charte et s'impose aujourd'hui dans le PIF[128].

3.2.1.1. La première édition de la Charte : l'ébauche d'un document.

La première édition de la Charte est lancée le 7 décembre 1990, néanmoins le premier document est paru en 1993.

Les travaux de rédaction d'un premier document débutent donc pour aboutir à un premier texte plus similaire à un guide méthodologique qu'à l'ouvrage de référence usité et appliqué aujourd'hui.

---

[127] JJM, « L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ? », Dossier spécial « Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière » chez LEXIS NEXIS, revue du JurisClasseur *Actes pratiques & ingénierie immobilière* n°1/2015, **page 484**

[128] Paysage Immobilier Français

3.2.1.1.1. La structure principale du texte.

Le texte constitutif de la première édition de la Charte est présenté sous une forme très simple. Il compte en tout et pour tout dix pages et cinq sections se décomposant comme suit :

I. Définitions

II. Conditions d'exercice

III. Ethique professionnelle

IV. Principes d'évaluation

V. Application

Ces parties seront toutefois primordiales puisqu'elles poseront les bases des définitions et notions qui constituent, jusqu'à la dernière édition, le Titre I de la Charte.

Il faut préciser que les définitions des principes de base de l'expertise immobilière, et notamment les définitions des différentes valeurs, méthodes d'évaluation et contenu du rapport, prennent une place considérable dans cette première version puisque la quatrième section qui leur est dévolue constitue la quasi-moitié du corps de texte. Malgré l'appréciation toujours libre et indépendante dont dispose l'expert immobilier dans l'exercice de son activité, cette première Charte pose clairement la volonté d'harmoniser les notions, termes et méthodologies ainsi que d'établir « un consensus sur les grands principes d'évaluation »[129] susceptible de fédérer une profession.

En 1993, la parution de ce premier texte s'assimile donc plus à celle d'un document général plutôt qu'à un ouvrage de référence précis et détaillé tel que nous en faisons usage et application aujourd'hui.

3.2.1.2. La deuxième édition de la Charte : un ouvrage plus organisé.

Les pratiques professionnelles évoluant rapidement dans les années 90, les rédacteurs de la première édition de la Charte savent qu'elle subira d'ores et déjà une mise à jour rapide. La réflexion sur l'amélioration du texte sera engagée quatre ans seulement après sa parution.

De par l'importance de sa structure, cette nouvelle édition constitue d'ores et déjà un corps de textes plus complet et développé puisqu'elle compte plus de 70 pages.

Les rédacteurs de 1998 ont donc largement détaillé cette nouvelle Charte, elle contient à cet instant quatre titres. « Tandis que le Guide méthodologique relatif à l'évaluation des actifs immobiliers était revu et complété, un Guide des diligences et des Principes déontologiques communs aux Experts en évaluation immobilière était rédigé »[130]. Ces nouveaux éléments constituent dès lors les trois titres s'adjoignant au premier qui n'est que la reprise de la première édition de la Charte.

Le Guide méthodologique constitue un apport considérable qui va être réalisé sur les concepts de valeurs, les définitions de surfaces, les méthodes d'évaluation et autres notions. De même,

[129] Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, édition de 1993, IV Principes et Méthodes d'Evaluation, page 6

[130] Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 2ème édition mise à jour en janvier 1998, Préambule, page 4

la création d'un Guide des diligences va compléter de façon très détaillée les diverses missions réalisables par l'expert ainsi que le déroulement des expertises et le contenu du rapport d'expertise, et ce, toujours dans une idée d'harmonisation du vocable des professionnels pratiquant l'expertise immobilière.

La nouveauté de l'édition de 1998 tient en ce que le Chapitre 5 du Titre I concernant l'application de la Charte a subi une légère modification, mais non sans importance. En effet, il est fait mention pour la première fois d'un Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Cela n'est pas une surprise puisque la création de ce dernier a été concomitante à celle de la deuxième édition du document sur lequel il est destiné à veiller.

3.2.1.2.1. La naissance du Comité d'Application de la Charte.

Bien que mentionné dans la première édition de la Charte, le Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière doit sa véritable création à la deuxième édition en 1998. Le rôle de ce Comité était de veiller sur l'évolution et « l'application de la Charte et si nécessaire de s'ériger en chambre de discipline ».[131]

Depuis le 07 avril 2014, le statut du Comité a évolué sous la forme d'une association spécialement dédiée.

Son rôle apparait double. D'une part, le Comité d'Application a pour objet de préparer les révisions de la Charte en fonction des évolutions économiques, juridiques, financières… Et d'autre part, le Comité, au nom de l'association, détient un rôle de communication et se doit de faire la promotion de l'ensemble des évolutions du texte.

A contrario de ce que nous pourrions penser et de ce qui était énoncé dans la première édition, le Comité n'a toujours pas pour objet de sanctionner le non-respect de la Charte par un expert immobilier. Son rôle est donc pour l'instant « mesuré », pour ne pas dire orienté.

3.2.1.3. La troisième édition de la Charte : une évolution contextuelle.

Dans la continuité de l'évolution du texte en lien avec celle des pratiques professionnelles, arrive moins d'une dizaine d'années plus tard, en juin 2006, une troisième édition de la Charte.

3.2.1.3.1. Le contexte national.

La matière expertale s'est largement enrichie notamment avec la contribution du rapport dit COB ou Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine des sociétés faisant appel public à l'épargne paru en février 2000.

Si nous nous arrêtons un instant sur la matière environnementale, il est à préciser que durant cette période, bon nombre de nouvelles dispositions législatives et règlementaires ont vu le jour telles que la loi sur le mesurage dit Carrez, ainsi que les diagnostics techniques relatifs à la présence de plomb, d'amiante, d'insectes xylophages dans les constructions.

Ces évolutions ont nécessairement remis en cause la deuxième édition de la Charte et incité à sa révision.

[131] Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, édition de 1993, V. Application, page 10.

3.2.1.3.2. Le contexte international.

En outre, l'environnement immobilier français et européen a encore beaucoup évolué notamment avec la publication de normes professionnelles européennes et internationales (TEGoVA, RICS et IVS), mais aussi avec l'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables (IAS – IFRS) en 2003.

Notons également qu'à l'occasion de la parution de la 3ème édition sous la forme d'un ouvrage, la diffusion numérique de la Charte a été arrêtée, ce qui rendra la possession de la Charte limitée à un cercle plus réduit, et ce dans une volonté de renforcer l'importance et la reconnaissance de ce document notamment par rapport aux autres normes professionnelles actualisées…

Entre évolution et approfondissement du socle commun existant, cette troisième version a su renforcer le poids et la reconnaissance de la Charte en tant que texte de référence pour l'ensemble des professions pratiquant l'activité d'expertise.

3.2.1.4. La quatrième édition de la Charte : l'aboutissement d'un ouvrage complet ?

Compte tenu des évolutions économiques, financières et juridiques françaises et de surcroît internationales, la complexification de l'activité d'expert immobilier toujours grandissante nécessite d'engager une nouvelle révision de la Charte au courant de l'année 2011. Cette mise à jour débouchera sur la dernière édition du document applicable à ce jour et entrée en vigueur le 24 octobre 2012.

Au fil du temps et de l'évolution de la matière, l'un des principaux objectifs des rédacteurs de la Charte a été de faire de ce document un ouvrage organisé, clair, précis et complet. La différence de l'édition de 2012 repose essentiellement sur le fait que le texte mieux organisé rend la recherche d'une information plus rapide.

Cette facilité de consultation permet de répondre à la vocation première de la charte qui est de parler le même langage pour les professionnels pratiquant l'activité d'expertise immobilière et d'éviter les confusions terminologiques.

Pour autant, élaborer un texte à la fois riche de définitions, notions, méthodes, recommandations toutes plus détaillées et complètes les unes que les autres, mais à la fois claires, faciles d'usage et compréhensibles par l'ensemble des experts, et surtout dans le même sens, n'est pas chose aisée.

Malgré quelques critiques, la Charte de 2012 a eu ces objectifs comme ambition.

3.2.1.4.1. L'enrichissement du texte.

S'agissant du Titre I « Conditions générale d'exercice de l'expertise », il a beaucoup évolué sur les différentes façons d'exercer la pratique professionnelle, sa définition, ses qualifications en développant l'aspect international. Une nécessaire harmonisation des conditions d'accès à la profession a été également opérée.

Le second titre consacré à la « Méthodologie d'évaluation » constitue « le titre le plus pratique et le plus important de la Charte ». Autant le reste peut être considéré comme étant réservé et utilisé uniquement par l'expert, autant ce titre II, de plus de 40 pages, permet à une personne

non avertie d'appréhender les bases de l'expertise immobilière.

Ce titre a en effet été pesé et repesé sur les considérations de définitions, notamment celle de la valeur vénale qui occupe cinq pages de la Charte.

Le titre III quant à lui, expose les « Missions et diligences » de l'expert, et même s'il n'a pas été fondamentalement remodelé, il a connu tout de même des précisions toujours précieuses.

S'agissant du remaniement des « Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière » contenus dans le titre IV, le travail a consisté en un renforcement des principes commandant l'impartialité, la neutralité et l'indépendance de l'expert immobilier et fondant le socle du « bon exercice » de cette activité.

Enfin, la révision de ce titre IV a également accentué les obligations pour l'expert, mais aussi une obligation pour le mandant, à savoir que le client est tenu d'être transparent dans les informations et le contexte qu'il communique à l'expert.

Et alors que le texte des éditions précédentes de la Charte se clôturait ensuite sur les annexes, la quatrième édition s'est enrichie d'un cinquième titre relatif aux « Incidences des normes techniques et du développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière ». Certes critiquable et critiqué pour être maigre en ne constituant que 2 pages de la Charte, ce nouveau titre a néanmoins le mérite d'exister.

A l'heure où les considérations d'ordre environnemental sont plus que primordiales, les problématiques posées à l'expert immobilier sont souvent impactées par des données environnementales qui trouvent nécessairement une incidence dans la réalisation et les conclusions de la mission de l'expert. L'avenir de ce titre semble donc prédestiné à être étoffé.

3.2.1.4.2. L'apport de nouvelles annexes.

La documentation législative, réglementaire et professionnelle étant foisonnante, les participants à la mise à jour de la Charte ont décidé de ne mentionner que les documents, recommandations et publications les plus essentiels.

La quatrième édition compte dès lors six annexes[132] parmi lesquelles nous trouvons :

- un tableau de synthèse des surfaces utilisées en immobilier (Jurishebdo) qui définit ces surfaces et les textes les régissant

- des recommandations pour la pondération des locaux à usage de commerce

- une méthode d'approche des taux d'actualisation employés dans les évaluations immobilières (réalisé en collaboration avec l'AFREXIM)

- le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne dit rapport COB (Commission des Opérations de Bourse) ou Barthès de Ruyter.

[132] Cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Annexes, page 105 et suivantes.

3.2.2. La Charte : institutionnalisation de la norme et nécessaire évolution.

La Charte est un texte regroupant des principes généraux issus de la pratique professionnelle en matière d'expertise en évaluation immobilière dont l'évolution et les différents apports ont été précédemment exposés. Elle s'est progressivement imposée comme une norme aspirant à devenir une référence.

Alors que nous avons évoqué le commencement des travaux de mise à jour de la Charte, il est intéressant d'imaginer les évolutions à venir à travers la formulation de préconisations et prospectives pour cette nouvelle cinquième édition.

3.2.2.1. L'institutionnalisation de la Charte.

La Charte, bien qu'ayant fortement évolué au cours des dernières années, demeure une norme volontaire qui ne dispose dès lors d'aucun statut juridique propre. A travers les révisions successives de trois éditions, la Charte a été érigée par la profession en tant que norme, ce qui a permis de mettre en marche une certaine institutionnalisation de ce document de référence.

En tout cas ses promoteurs s'y emploient fortement puisque la place est libre.

3.2.2.1.1. La reconnaissance professionnelle.

Instituée depuis maintenant 25 ans, reconnue par les organisations et associations professionnelles d'experts immobiliers et largement usitée et appliquée par l'ensemble des professionnels de l'immobilier, la reconnaissance de la Charte semble prendre de l'ampleur ces dernières années. Son application ancrée dans les pratiques de l'ensemble des professionnels de l'immobilier (expert immobilier et autres), compagnies, organisations et associations diverses signataires ou non de la Charte, favorise largement à institutionnaliser cette norme. C'est le développement de ce processus d'acceptation, d'application et de respect des dispositions de la Charte par les personnes susnommées, qui permet de reconnaître aujourd'hui que la Charte est une norme en marche d'être institutionnalisée.

De surcroît, c'est bien la mise à jour du texte à travers les travaux d'élaboration des trois éditions révisant respectivement la précédente qui a permis d'institutionnaliser la Charte en renforçant son acceptation au fil des années.

En outre, l'adoption récente d'un statut formel pour le Comité d'Application de la Charte, à savoir le statut associatif, distinct de l'IFEI, est une importante avancée s'agissant du poids de la Charte.

En sus de sa naturelle reconnaissance et institutionnalisation par la profession, la Charte a su récemment recueillir une force probante par l'institution judiciaire, tout au moins partiellement.

3.2.2.1.2. La reconnaissance jurisprudentielle.

Si dans le domaine des expertises amiables il est difficile de mesurer la reconnaissance de ce texte, du côté des expertises de justice, il semblerait que nous puissions trouver plus facilement la réponse. En effet, pour que le poids d'une norme professionnelle volontaire se trouve renforcé, la voie la plus probante semble être celle de sa consécration par les institutions judiciaires.

A ce titre, une jurisprudence relativement récente de la Cour d'appel de Paris, en date du 14 mai 2014[133], a fait avancer les choses.

La saisine de la 3ème chambre de la Cour d'appel de Paris résulte d'un litige opposant sans grande surprise un bailleur et son preneur dans le cadre du renouvellement de leur bail, et plus particulièrement sur la surface utile pondérée des locaux concernés.

Dans ce contexte, la Cour, en rendant son appréciation, initie un principe novateur et l'énonce de la façon suivante : *« Il est ainsi d'usage pour les boutiques et les bureaux boutiques que sont les agences bancaires de pondérer la surface réelle en fonction de la nature des différentes parties des locaux et de leur utilisation en tenant compte des recommandations rappelées dans la charte de l'expertise immobilière (4ème édition 2012) et qui constituent les références adoptées de façon usuelle tant par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial que par les instances judiciaires dans le cadre de la fixation de la valeur locative des baux renouvelés ».*

La juridiction de second degré va même jusqu'à suppléer l'application d'un décret en appréciant de la manière suivante : « alors qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions du décret n°2009-1313 pris en date du 17 octobre 2011, alors qu'aucune disposition législative ou règlementaire ne l'impose et qu'il n'est pas d'usage d'y référer pour la détermination de la surface pondérée des locaux commerciaux ».

La reconnaissance de la Charte par la jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris a, in fine, permis de consacrer la genèse d'une institutionnalisation possible par la préalable normalisation du texte de référence.

3.2.2.2. La cinquième édition de la Charte sera-t-elle la bonne ?

Eu égard à la mouvance perpétuelle de l'environnement immobilier et de la matière expertale, la 4ème édition de la Charte connaît d'ores et déjà le triste sort identique aux éditions précédentes, celui de son obsolescence.

Le Comité d'Application de la Charte a dès lors débuté depuis quelques mois des travaux de mise à jour de cette édition.

Initialement composée de 10 pages en 1990, la Charte compte dans sa dernière version plus de 140 pages et devrait compter entre 160 et 180 pages dans sa future édition.

3.2.2.2.1. L'insertion de la nouvelle grille de pondération unique.

L'insertion de cette harmonisation des grilles en la Méthode Générale de Pondération fera nécessairement partie des correctifs apportés à la prochaine édition de la Charte.

3.2.2.2.2. Un renforcement de la prise en compte des données environnementales.

La version de 2012 avait d'ores et déjà laissé une petite place à un nouveau titre V consacré aux « influences des normes techniques et au développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière».

Toutefois, cette place était relativement restreinte du fait de l'objectif d'insérer un tel titre. Le

[133] Arrêt de la Cour d'appel de Paris, 14 mai 2014, affaire SOCIETE GENERALE c/Consorts DELUGNY - RG 12/13628

but n'est pas de référencer l'ensemble des certifications, labels et règlements existants en matière environnementale, mais d'inciter les professionnels à prendre en compte ces considérations occupant une place de plus en plus importante dans l'environnement de l'immobilier.

Au vu des considérations environnementales et de la nécessaire prise de conscience générale, ce titre vise avec certitude à être renforcé et étoffé dans la prochaine édition. Mais de quelle manière ? Peut-on imaginer l'ajout d'une définition de la valeur verte[134] du bien immobilier ?

Bien qu'envisagée sérieusement, l'insertion de cette nouvelle définition ne semble pas être au programme pour la prochaine édition, mais dans un futur proche, certainement.

3.3. Synthèse.

La consécration des recommandations exposées dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière par la Cour d'appel de Paris a renforcé la reconnaissance de ce texte de référence et a accéléré de façon certaine la genèse de son institutionnalisation. Toutefois, pouvons-nous aller jusqu'à dire que la Charte a obtenu sa reconnaissance en tant que norme au sens juridique du terme ? Rien n'est moins sûr… Pour le savoir, il est utile de revenir sur la signification du terme « norme », parfois utilisé malencontreusement à tort et à travers. La définition juridique qui est couramment donnée de la norme est celle d' « une règle qui, du fait de son origine (Constitution, Lois, règlements administratifs, Traités ou Accords internationaux…) et de son caractère général et impersonnel, constitue une source de droits et d'obligations juridiques. »

Dans la même démarche, reprenons la définition juridique de la normalisation donnée par l'article 1 du décret n°2009-697 du 16 juin 2009 relatif à la normalisation. Elle « est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence élaborés de manière consensuelle par toutes les parties intéressées, portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives à des produits, à des services, à des méthodes, à des processus ou à des organisations. Elle vise à encourager le développement économique et l'innovation tout en prenant en compte des objectifs de développement durable »[135]. A la lecture de cette définition, il n'est pas à douter que la Charte de l'expertise est issue d'un phénomène de normalisation certain.

Le challenge est donc de maintenir un certain équilibre entre un enrichissement nécessaire de la Charte pour répondre aux nouvelles exigences de la profession, mais aussi de conserver une simplicité d'utilisation pour les professionnels.

Notre ministre de la recherche déclare d'ailleurs récemment à propos des normes « *pour aller plus loin il faut cesser d'ajouter de nouvelles normes je proposerai pour chaque norme créée d'en supprimer deux* »[136]… Chiche ?

Depuis sa naissance dans un contexte particulier, la norme volontaire qu'est la Charte a donc connu bon nombre de turbulences, permettant toutefois d'enrichir et d'approfondir toujours

[134] A ce titre, l'association de notaires DINAMIC propose une définition : « La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs », septembre 2013.

[135] Définition tirée du site : *www.dictionnaire-juridique.com.*

[136] *Revue de L'Express* n°3392 du 06 juillet 2016, page 51.

plus ce référentiel plus qu'indispensable à l'exercice de l'activité d'expertise immobilier.

A l'instar du débat de notre constitution, doit-on envisager de passer directement à la sixième édition de notre Charte…en oubliant la cinquième aussi vite qu'elle aura été mise en place ?

Avec le resserrement des pratiques et de l'accès à l'activité d'expert immobilier, la tendance est de parler de plus en plus de l'expert immobilier, de sa définition et de sa qualification. Pour preuve, le nombre croissant de définitions renforçant au fil des révisions de la Charte la place primordiale dédiée à l'expert immobilier dans ce document. En effet, l'expert détient un rôle central dans l'expertise, on ne peut faire autrement que de parler de sa règlementation. Nous pourrions même alors penser que, dans cette future édition de la Charte, l'expert, sa définition, son rôle, ses missions, puissent prendre une place encore plus prépondérante en figurant dans son intitulé. Le titre pourrait être « La Charte de l'expert et de l'expertise en évaluation immobilière »

C'est la limite de la norme volontaire, puisque pour plaire au plus grand nombre, il faut éviter les sujets qui fâchent et notamment celui-là. Cette proposition a été faite à la présidente de l'IFEI par courriel en date du 20/06/2016[137]. Celle-ci a adressé le courriel référencé[138] au président du comité d'application de la Charte. Aucune suite ne m'a été donnée, ni transmise et la position « off » est que l'expertise immobilière n'est pas exclusivement pratiquée par des experts immobiliers. Tout changement s'avère périlleux, même s'il est pertinent.

Nous pourrions également aborder la question des « DATA » et de ses modalités d'échanges entre experts.

Enfin comment imaginer que cette norme, si c'est sa vocation ou son ambition, soit confidentielle ou limitativement accessible… en payant un exemplaire 20 € ! (tarif de la dernière édition)

---

[137] *« Madame la présidente, Messieurs les présidents,*
Tout d'abord, je suis très attaché à la Charte ainsi qu'à l'IFEI, mon prédécesseur en a été l'un des 19 fondateurs en 1979. Dans le cadre de la prochaine édition, j'ai deux propositions à faire :
La première est que notre charte soit librement accessible par internet.
Nous souhaitons que cette charte devienne une norme pour les autorités publiques… comment imaginer qu'elle ne soit pas consultable librement par le grand public ou tout au moins par le plus grand nombre… notamment les institutionnels, les magistrats, etc.
L'exemplaire papier est un peu dépassé dans notre société… non ?
La seconde je souhaiterais que nous réfléchissions à l'évolution du titre de notre charte pour qu'il devienne ***« la*** *charte de l'expert et de l'expertise en évaluation immobilière » au lieu de « la charte de l'expertise en évaluation immobilière ».*
La charte date de 1990 et depuis le contexte a changé.
Nous avons besoin d'une identification forte et d'une clarification précise de notre profession... Je vous rassure, pas un statut de notable !
… » JJM

[138] *« Cher Président du Comité d'Application de la Charte,*
Je me permets de t'adresser pour la prochaine réunion du comité d'application de la charte les suggestions émises par Jean-Jacques Martel membre titulaire de l'IFEI.
Ces remarques me semblent pertinentes et pourront faire l'objet d'un débat lors de la prochaine réunion du comité d'application de la charte. »

Chapitre 4 : L'influence jurisprudentielle du premier degré.

Nous avons volontairement choisi des jugements de TGI parce que ceux-ci ne sont pas publiés et qu'ils sont représentatifs d'une jurisprudence locale largement appliquée. Nous avons choisi d'exposer deux jugements qui apportent soit une facilité soit une contrainte pour l'exercice de notre activité d'expertise en évaluation immobilière.

4.1. Intervention du magistrat (TGI LILLE) concernant l'accès aux références dans les centres commerciaux.

4.1.1. L'unité autonome de marché.

Les centres commerciaux ont été créés dans les années 1970 et la jurisprudence a défini la notion particulière d'unité autonome de marché susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de la commercialité des loyers pratiqués. Elle considère qu'un centre commercial est un marché particulier et autonome de sorte que les droits évalués ne pourraient l'être qu'en comparaison de baux situés au sein de cette unité particulière.

Cette idée d'autonomie de marché a été largement défendue par les grands bailleurs et finalement s'est imposée comme une règle à appliquer.

En pratique, malgré l'évolution jurisprudentielle, l'expert se trouve toujours contraint par les références du centre commercial.

Cette première contrainte s'accompagne d'un double effet Kiss Cool, puisqu'en plus d'être limité au périmètre du centre commercial, l'expert se trouve otage de la bonne volonté du bailleur qui détient toutes les informations relatives à l'unité autonome de marché et distille les seules références qui l'intéressent.

4.1.2. Le contre-pied économique de la notion d'unité comparable.

Voici l'illustration d'un tableau de valeurs locatives d'un seul et même ensemble immobilier à REIMS… 42 locataires…42 loyers ! Cela démontre bien que chaque occupant négocie un prix d'entrée différent sur un marché libre et concurrentiel, y compris au sein d'une même unité autonome de marché. Mais lors du renouvellement du bail ? Doit-on prendre en compte cette particularité libérale ? Récemment le magasin Primark s'installe à EURALILLE, il est vraisemblable que son loyer est moins cher que la plupart des commerces d'habillement de la galerie, considérant qu'il constitue une attractivité en termes de chalandise pour cette dernière. Le rapport de force joue donc en sa faveur pour la négociation de son loyer.

Mais lors des renouvellements, l'expert doit pouvoir disposer de la totalité des références pour se prononcer objectivement sur la valeur locative de renouvellement, sauf à vouloir nous imposer les références sélectionnées par le bailleur…

Illustration de la diversité locative au sein d'un même immeuble

Lieu		Activité du locataire	Bail		Surfaces	Park	Loyer annuel HT	Loyer annuel HT / m²
n° bâtiment	étage		date d'effet	durée	bureaux *(dont 10% communs)*			
A	RDC	Aide à la recherche d'emploi pour les cadres	01/12/2005	9 ans	196,00	5	34 824,57 €	177,68 €
A	RDC	Ecole de danse	01/09/2007	9 ans		1	24 273,79 €	124,48 €
A	RDC	Club de remise en forme	01/01/2011	9 ans	1 457,50	2	100 772,61 €	69,14 €
A	RDC - 1er - 2ème	exploitation d'un journal régional	01/06/2013	9 ans	1 955,30	52	236 130,00 €	120,76 €
A	1er	Activités d'Architecture	01/10/2011	9 ans	144,00	3	17 204,20 €	119,47 €
A	1er et 2ème	Groupe de communication	01/04/2005	9 ans	785,00	14	132 400,63 €	168,66 €
A	2ème	Association de gestion de caisses de retraite et de régimes de prévoyance	15/04/2015	9 ans	74,50	3	12 707,68 €	170,57 €
B	RDC	Centre de gestion et de traitement administratif	01/04/2009	9 ans	464,20	2	105 788,20 €	227,89 €
B	2ème	Plateforme téléphonique	01/08/2010	9 ans	274,00	0	45 892,04 €	167,49 €
B	2ème	direction du patrimoine immobilier établissement public	01/07/2010	9 ans	217,80	3	35 263,03 €	161,91 €
C	RDC	Ecole d'esthétique	15/05/2011	9 ans	564,00	0	60 299,80 €	106,91 €
C	1er	Transport	01/04/2007	9 ans	111,50	3	16 507,17 €	148,05 €
C	1er	Transport	01/09/2008	9 ans	127,60	-3	19 033,47 €	149,17 €
C	2ème	Mini-crèches	01/03/2009	9 ans	251,90	0	26 043,36 €	103,39 €
C	2ème	Groupe d'assurances	01/09/2 008	9 ans	222,00	8	40 748,56 €	183,55 €
D	RDC	Mini-crèches	01/07/2008	9 ans	250,80	0	27 887,46 €	111,19 €
D	RDC	Prévisions météorologiques	01/10/2008	9 ans	187,00	7	35 560,94 €	190,17 €
D	RDC	Vente, gestion, administration de biens	01/03/2008	9 ans	191,00	5	26 100,00 €	136,65 €
D	1er	Association de réalisation de bilans de compétence	01/01/2010	6 ans	246,10	3	35 466,29 €	144,11 €
D	2ème	Cabinet d'orthodontie	01/12/2008	9 ans	344,50	9	58 743,68 €	170,52 €
D	2ème	Société foncière et immobilière	01/12/2003	9 ans	411,00	21	85 326,50 €	207,61 €
D	2ème & 3ème	activités banques et assurances	06/03/2009	9 ans	525,16	15	110 673,29 €	210,74 €
D	3ème	Opérations de banque	06/03/2009	9 ans	220,00	7	37 453,16 €	170,24 €
E & F	RDC	Enseignement supérieur - formation continue d'adultes	15/10/2011	9 ans	454,70	0	66 619,08 €	146,51 €

E & F	**RDC**	Agence de travail temporaire	01/06/2012	9 ans	119,00	8	24 991,25 €	210,01 €
E & F	**RDC**	Agence de travail temporaire	01/06/2012	9 ans	150,00	6	27 388,71 €	182,59 €
E & F	**1er**	Agence de travail temporaire	01/06/2012	9 ans	344,00	4	51 839,63 €	150,70 €
E & F	**Etages**	Réalisation de statistiques et d'études économiques	01/12/2010	9 ans	2 775,71	110	529 963,60 €	190,93 €
I	**RDC**	Restaurant-brasserie-vente à emporter-activités de bouche	01/04/2008	9 ans	107,10	0	24 592,55 €	229,62 €
I	**RDC**	Banque	01/05/2008	9 ans	189,88	4	34 910,28 €	183,85 €
I	**RDC**	ECP	01/05/2009	9 ans	221,00	8	45 276,17 €	204,87 €
I	**1er**	Banque	01/01/2004	9 ans	860,00	20	206 167,08 €	239,73 €
I	**2ème**	Activités d'architecture	01/01/2013	9 ans	165,00	0	19 800,00 €	120,00 €
I	**2ème**	Gestion d'actifs forestiers et de nature	15/10/2009	9 ans	87,45	0	14 382,99 €	164,47 €
I	**3ème & 4ème**	Travail temporaire (siège social)	01/10/2011	9 ans	1 298,38	26	288 736,70 €	222,38 €
II	**1er**	Inspection du Travail	01/06/2012	9 ans	623,00	6	85 347,22 €	136,99 €
1111II	**2ème**	négociation de contrats de locations	01/10/2014	9 ans	72,00	2	12 960,00 €	180,00 €
II	**2ème & 3ème**	Activité bancaire	15/03/2005	9 ans	1 529,00	21	361 602,21 €	236,50 €
II	**4ème**	Activité de commerce de produits d'agrofournitures et produits chimiques	01/07/2011	9 ans	445,00	14	85 600,00 €	192,36 €
III	**RDC**	Restaurant – Brasserie	09/11/2015	9 ans	214,00	0	31 000,00 €	144,86 €
III	**1er & 2ème**	Direction Interdépartementale des routes du Nord	01/01/2013	9 ans	952,60	20	176 282,69 €	185,05 €
III	**3ème**	Epargne, assurances et produits fonciers	01/04/2007	9 ans	282,70	5	61 433,17 €	217,31 €

Les choses se corsent quand l'expert se risque à demander la communication légitime des éléments concernant le marché de cette unité autonome (baux, flux, études macro ou microéconomiques).

L'expert n'a souvent pas d'autre choix que de se tourner, avec peu de solutions, vers le juge du contrôle et de déposer souvent son rapport après des mois d'inertie stérile, avec des éléments partiels voire insuffisants pour parfaire son rapport. De surcroît, cette inertie n'aura pas manqué d'alourdir le coût de l'expertise au passage…

4.1.3. La résistance des grands bailleurs.

Faut-il rester figé sur la notion d'unité autonome de marché pour les références locatives ?

Historiquement l'unité autonome de marché s'expliquait économiquement, puisqu'en règle générale les loyers hyper chargés de certains centres commerciaux étaient largement supérieurs

à ceux des centres villes, l'offre des centre commerciaux était limitée et les chalands moins mobiles. Ces arguments appartiennent au passé.

Par ailleurs, la prise en compte du taux effort s'est généralisée chez les commerçants, le prix d'un produit d'une marque nationale est le même en ville qu'en centre commercial, tout comme d'une ville à l'autre… dès lors le taux d'effort devient comparable pour l'établissement d'un centre autonome de profit « in bonis » quel que soit son emplacement.

Alors est-il pertinent de limiter l'examen des références locatives au périmètre d'un centre commercial lorsqu'on évalue sa seule pharmacie ou son seul cordonnier ? Non, pas de notre point de vue.
N'est-il pas intéressant de connaître les références locatives pour des activités similaires dans d'autres centres commerciaux comparables ou même en centre-ville pour des pharmacies de même importance ? Bien sûr que oui et nous le savons tous.

L'unité autonome de marché n'est donc plus si autonome que cela…

Sur le plan doctrinal :

Notre excellent confrère et spécialiste des baux commerciaux, Francois ROBINE, a publié le 19 novembre 2004 dans la revue de l'Institut des Etudes Juridiques, de l'Urbanisme et de la Construction et le 10 décembre 2005 dans la Gazette du Palais, deux contributions militant pour la limitation et l'obsolescence de l'unité autonome de marché.

Il était à l'époque le président de la compagnie parisienne des experts en estimations de fonds de commerce et de valeurs locatives.

Sur le plan jurisprudentiel :

La jurisprudence de la Cour d'appel de MONTPELLIER (08/08270) dans un arrêt du 3 novembre 2009 a entrouvert la porte et approuve fort logiquement, qu'en l'espèce, un local exclusivement limité à l'usage de coiffure, ne pouvait pas être comparé à une boutique standard du centre commercial et pouvait être soumis à des éléments de comparaison autres, ne relevant pas du monopole du bailleur…

Depuis et malgré ces arguments techniques, doctrinaux ou jurisprudentiels, nous restons confrontés au conservatisme des grands bailleurs. Nous subissons la rétention volontaire d'informations des conseils spécialisés… Et sans doute le vœu de notre confrère émis il y a 10 ans *« qu'un magistrat signe l'acte de décès de l'unité autonome de marché »* restera pieux !?

Que nenni des arguments soulevés sur la confidentialité, sur le secret des affaires, sur la sanctuarisation de l'unité autonome de marché ou encore des amicales pressions faites à l'expert ou au juge, il nous faut tenir bon et enfoncer la porte, et ce malgré les conservatismes.

4.1.4. Le juge des loyers au secours des experts.

Le début d'une solution pratico-pratique nous vient peut-être de la rédaction du jugement n°14/00014 du 2 mars 2015, rendu par le juge des loyers du TGI de LILLE, qui avant dire droit ***« ordonne une expertise et ordonne au bailleur de communiquer à l'expert tous les baux des cellules ainsi que leurs avenants et un tableau récapitulatif des loyers appelés au premier janvier 2013 à tous locataires, accompagné des documents justificatifs ».***

Sans doute faudra-t-il compléter ce dispositif d'une astreinte permettant de garantir l'effectivité de cette très bonne initiative, et souhaiter qu'elle soit systématiquement inclue à l'avenir dans ce type de mission d'évaluation.

Elle permettra à l'expert d'émettre un avis technique plus qualitatif, et accessoirement, elle limitera le coût et les délais de l'expertise.

Il ne restera qu'à obliger le bailleur à fournir les références des éventuels autres centres commerciaux qu'il possède à travers la France, notamment pour des commerces similaires.

Nul doute qu'à la suite d'une généralisation de ce type de mission, la notion d'unité autonome ne sera plus autant défendue par les grands bailleurs.

Cette analyse a été transmise à la chambre des loyers commerciaux au TGI de Lille et un accueil très favorable lui a été réservé. A la suite, la rédaction d'un nouveau jugement ordonnant une expertise fut rédigée ainsi « ***Ordonne,*** *de communiquer à l'expert tous les éléments utiles pour pouvoir établir l'EBE lié au site exploité et notamment la comptabilité analytique des trois dernières années à première demande de l'expert et, passé un délai de trois semaines à compter de la réception de la demande, sous astreinte de 150€ par jour de retard pendant un délai de 6 mois »*[139].

Lors de la première réunion d'expertise, nous avons pu constater une réelle efficacité de ce type de clause, même si elle pourrait être appliquée avec une certaine souplesse lors de la procédure d'expertise.

4.2. Intervention du magistrat (TGI PARIS) concernant la méthodologie employée par l'expert.

4.2.1. Le litige en faits et en droit.

Aux termes d'un jugement rendu le 7 juillet 2015, le Tribunal de Grande Instance de Paris[140] a statué sur un litige opposant la S.A. FRANPRIX HOLDING (demanderesse) à la S.C.I. PARIS-CHENNEVIERES (défenderesse) concernant la fixation de la valeur d'un ensemble de terrains.

Résumé par extraits :

RAPPEL DU LITIGE

Par acte du 27 octobre 1967 la SCI PARIS-CHENNEVIERES a consenti à la société FRANPRIX HOLDING (alors dénommée Etablissements Baud) un bail à construction d'une durée de 31 ans à compter du 1er avril 1967 sur un terrain à prendre sur des parcelles dont elle est propriétaire à Chennevières sur Marne. En vertu de ce bail à construction la société FRANPRIX HOLDING a érigé, à ses frais, des entrepôts dont elle est aujourd'hui propriétaire pour la durée du bail. Par avenant authentique du 14 mars 1969, les parties ont prévu, outre des constructions additionnelles, l'extension du bail à l'ensemble des parcelles dont la SCI

[139] Ordonnance d'incident n°15/08143 rendu le 31 mars 2016 par le TGI de LILLE
[140] 2ème chambre 1ère section, N° RG : 14/17683, assignation du 5 décembre 2014

PARIS-CHENNEVIERES était propriétaire, soit une superficie de 9 ha 26 a 84 ca pour une durée de 70 ans à compter rétroactivement du 1er avril 1967. La SCI PARIS-CHENNEVIERES a en outre, aux termes de l'article 10 de cet avenant intitulé "Promesse unilatérale de vente", accordé une option irrévocable à la société FRANPRIX HOLDING pour l'acquisition du terrain objet du bail. Les parties ont convenu à l'article 10 III 2° que "Le prix de vente sera la valeur marchande du terrain au jour de la levée de cette option et ce prix sera déterminé par un expert unique désigné d'accord entre les parties ou, au cas où les parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le choix de cet expert unique, dans les trente jours suivant la levée de l'option, par trois experts désignés par le Président du Tribunal de grande instance de la Seine ou du lieu de l'immeuble objet de la promesse de vente statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Dans les quatre-vingt-dix jours suivant leur acceptation de leur désignation, l'expert ou les experts remettront aux parties un rapport écrit exprimant leur décision sur le prix de vente, et cette décision liera les parties."

Le 3 octobre 2008 la société FRANPRIX HOLDING a notifié à la SCI PARIS-CHENNEVIERES qu'elle exerçait l'option d'achat des parcelles d'assiette du bail à construction et proposé trois noms d'expert pour déterminer le prix.

Par lettre du 31 octobre 2008, la SCI PARIS-CHENNEVIERES a refusé ces trois noms.

Le 10 novembre 2008, elle a assigné en référé la société FRANPRIX HOLDING devant le Président du tribunal de grande instance de CRETEIL aux fins de voir désigner un collège de trois tiers chargés de déterminer le prix du bien conformément aux stipulations contractuelles et par application de l'article 1592 du code civil. (...)

Les opérations d'expertise étant rendues impossibles du fait d'un désaccord entre les parties portant sur l'objet du mandat et s'agissant de savoir si le terrain devait être évalué nu ou en tenant compte des constructions, le 24 février 2010, la SCI PARIS-CHENNEVIERES a assigné la société FRANPRIX et Messieurs Michel CORNATON, Serge FRUCHTER et Hugues SAINSARD aux fins de voir interpréter la clause de l'article 10 III 2° précitée.

Par jugement rendu le 13 décembre 2011, le tribunal de grande instance de CRETEIL, a notamment dit que la valeur marchande du terrain au jour de la levée de l'option est une clause claire et qu'il appartient aux trois mandataires communs d'exécuter leur mission.

Par arrêt rendu le 13 septembre 2012, la cour d'appel de Paris a infirmé ce jugement en ce qu'il a jugé que la clause litigieuse est claire et, statuant à nouveau, a dit que "la valeur marchande du terrain, à l'exclusion des constructions existantes qui sont la propriété du bénéficiaire, doit être déterminée en fonction de la constructibilité du terrain au 3 octobre 2008", date de la levée de l'option. (...)

Par ordonnance du 30 juin 2014, le président du tribunal de grande instance de CRETEIL a désigné Messieurs Claude LOBJOIE, Christian BOIDE et François BEDIER en qualité de mandataires communs de la SCI PARIS-CHENNEVIERES et de la société FRANPRIX HOLDING, à effet de déterminer la valeur marchande au jour de la levée de l'option du terrain sis à CHENNEVIERES-SUR-MARNE, lieudit Les Battues, faisant l'objet de la promesse unilatérale de venter conclue entre les parties le 14 mars 1969, conformément aux stipulations

de cette promesse et selon l'interprétation devenue définitive de la cour d'appel de Paris en date du 13 septembre 2012.

Les mandataires communs ont fixé, le 2 décembre 2014, le prix de vente du bien à 12 500 000€.

(…)

Comme suite à l'assignation délivrée le 5 décembre 2014 à la SCI PARIS-CHENNEVIERES, et par dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 02 juin 2015, la société FRANPRIX HOLDING demande au tribunal de :

(…)

CONSTATER l'accord des parties sur la chose ;

(…)

DIRE ET JUGER que le prix déterminé par les évaluateurs n'est pas entaché d'erreur grossière ;

(…)

Par dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 02 juin 2015, la SCI PARIS-CHENNEVIERES demande au tribunal de :

Vu les articles 1134, 1582, 1583, 1592, 1989, 1998 du Code civil

(…)

JUGER qu'il n'y a pas d'accord sur le prix en l'état des erreurs grossières commises par les mandataires

DIRE que le fait de ne pas respecter le PLU en vigueur au 3 octobre 2008 constitue une erreur grossière, laquelle ne saurait être corrigée par la notion de placement commercial

DIRE que les mandataires communs ont eux-mêmes reconnu que trois de leurs hypothèses (logements, entrepôts, logistique et friche) méconnaissaient le PLU en vigueur au 3 octobre 2008

DIRE que deux hypothèses, qui ne peuvent se cumuler entre elles, telles logistique et habitation, telles logistique et habitation commerce, telles logistique et commerce bureaux activités, telles logistique et friche, telles friche et activités commerces bureaux… ne sauraient cumulativement concourir à la formation du prix

JUGER dans ces conditions que le prix arrêté par les mandataires est le résultat d'erreurs grossières dès lors qu'il est déterminé à partir de trois hypothèses retenues en violation du PLU en vigueur au 3 octobre 2008

JUGER que le cumul d'hypothèses incompatibles alors qu'elles concourent néanmoins à la formation du prix révèle que ce dernier est le résultat d'erreurs grossières

DIRE que la quatrième hypothèse (mixte activités, bureaux, commerces) affirmée par les mandataires comme conforme au PLU et ce de manière contradictoire puisqu'ils envisagent dans cette hypothèse une modification du PLU, méconnaît également les dispositions du PLU à la date du 3 octobre 2008

DIRE même si cette hypothèse était conforme au PLU qu'elle concourt de manière très infime à la détermination du prix et dès lors ne saurait permettre que cette détermination ne soit pas entachée d'erreurs grossières nées de la méconnaissance du PLU et de la date du 3 octobre 2008

(...)

MOTIFS DE LA DECISION

(...)

Mais c'est essentiellement la méthodologie adoptée par les mandataires communs, qu'elle qualifie d'invraisemblable, qui est dénoncée.

Les mandataires communs ont décidé d'évaluer la valeur du terrain selon 4 hypothèses d'utilisation, puis ont affecté à chacune des valeurs obtenues, un coefficient fonction de leur probabilité.

Outre la méthode même qui a été retenue, la SCI PARISCHENNEVIERES PARIS-CHENNEVIERES leur reproche d'avoir raisonné sur des scenarii reposant sur une modification, plus ou moins profonde selon les hypothèses du PLU, en contradiction avec la constructibilité applicable au jour de la levée de l'option comme l'arrêt de la cour d'appel du 13 septembre 2012 l'aurait exigé. Elle évoque particulièrement le programme de logements, utilisation envisagée par les mandataires alors qu'elle était interdite selon les dispositions d'urbanisme en vigueur à l'époque.

Elle considère que les mandataires n'ayant pas respecté l'objet de leur mandat, c'est-à-dire l'évaluation selon la valeur marchande en fonction de la constructibilité au 3 octobre 2008, leurs conclusions n'engagent pas les parties et la vente ne saurait être parfaite.

(...)

Le fait d'avoir délibérément pris en considération des programmes interdits par le PLU en projetant une modification des normes d'urbanisme serait constitutif d'une erreur grossière pour la SCI PARIS-CHENNEVIERES, qui lui permet de contester le prix de vente déterminé par application de l'article 1592 du code civil.

Une autre erreur grossière consisterait à avoir pris en compte des faits ou des évènements postérieurs au 3 octobre 2008 : les mandataires communs auraient retenu

des valeurs observées sur les années 2009 à 2013, auxquelles ils auraient retranché un taux correspondant à l'évolution des ventes depuis 2008.

La SCI PARIS-CHENNEVIERES évoque les résultats des autres évaluations réalisées par ses soins, notamment celle de Monsieur Ferrandi, expert, supérieure à 80 millions d'euros, celle de Monsieur Sonneville, promoteur, qui a établi son propre bilan et a conclu à une charge foncière supérieure à 90 millions d'euros, ou encore celle de l'étude Cushman & Wakefield qui évalue le terrain à plus de 67 millions d'euros, pour démontrer le caractère dérisoire du prix retenu dans le rapport des mandataires communs, à hauteur de 12,5 millions d'euros.

La société FRANPRIX HOLDING s'en rapporte également à la décision de la cour d'appel du 13 septembre 2012, en indiquant que si la valeur marchande devait s'apprécier en fonction de la constructibilité du terrain au jour de la levée de l'option, la densité ne pouvait être le seul et unique critère à prendre en considération, mais qu'il était nécessaire, comme l'ont fait les mandataires communs dans leur rapport, de tenir compte du contexte économique de l'automne 2008, de l'état du marché à cette période, et de la médiocre desserte du terrain, de son inadaptation au développement de bureaux et commerces. (...)

La société FRANPRIX HOLDING fait valoir que la méthode consistant à élaborer divers scenarii et à pondérer les valeurs selon leur probabilité n'a été employée que dans le but d'affiner la méthode classique de la capitalisation et constituait une démarche intellectuelle logique, alors que le terme de valeur marchande devant guider la détermination du prix impliquait nécessairement, selon lui, une évaluation détachée de toute considération de l'identité de l'acquéreur, en envisageant ces différents scenarii. Il ajoute que la multiplicité des scenarii, au premier rang desquels le programme de logements, a permis une augmentation substantielle du prix finalement retenu.

Puisque, selon l'argumentation de la SCI PARIS CHENNEVIERES, les erreurs grossières alléguées se conjuguent avec les manquements au principe du contradictoire et révèlent le défaut d'indépendance des mandataires à l'égard de la société FRANPRIX HOLDING, il convient en premier lieu de se prononcer sur les erreurs grossières alléguées. (...)

En droit, tant que nulle erreur grossière n'est commise, le mandataire commun est libre de la méthode d'évaluation, sous réserve de se conformer aux demandes exprimées par les parties dans la mission qui lui a été confiée. Et dès lors que la mission ne prescrit pas de procéder de manière contradictoire, le mandataire commun n'y est pas davantage obligé.

L'erreur grossière susceptible de priver de force obligatoire l'évaluation du mandataire chargé de l'évaluation du prix selon les dispositions de l'article 1592 du code civil est

une erreur d'ordre technique, notamment une erreur de calcul ou une erreur sur les paramètres pris en considération pour l'établir. Une telle erreur grossière doit être retenue lorsque l'estimation du tiers évaluateur est sans véritable rapport avec la valeur de la chose.

En l'espèce la seule exigence résultant de la mission telle que précisée par la cour d'appel est de déterminer "la valeur marchande du terrain, à l'exclusion des constructions existantes qui sont la propriété du bénéficiaire, [devant] être déterminée en fonction de la constructibilité du terrain au 3 octobre 2008".

S'agissant de la méthode ayant consisté à envisager différents scenarii et à les affecter d'un coefficient de pondération, un tel principe n'apparaît pas en soi avoir pu relever en l'espèce de l'erreur grossière. En effet, cela n'était pas contraire à la mission, laquelle n'avait pas interdit le recours à des probabilités subjectives pour la méthode d'évaluation, ni même contraint les mandataires communs au respect de quelque méthode que ce soit, ni davantage interdit à ces mandataires de procéder en tenant compte de leur estimation de la chance d'occurrence de tel ou tel événement, et ce d'autant qu'il n'est pas allégué qu'auraient été manifestement négligées des données mathématiques ou statistiques objectives permettant une évaluation plus rationnelle.

En revanche, s'agissant du manquement allégué des mandataires communs pour avoir retenu des scenarii incompatibles avec la constructibilité du terrain au 3 octobre 2008 telle que limitée par le PLU alors en vigueur, force est de reconnaître qu'une erreur grossière apparaît caractérisée.

Il est constant en effet que les articles UF1 et UF2 qui précisent l'affectation de la zone où se situe le terrain en énumérant les occupations du sol interdites (UF1) ou soumises à des conditions particulières (UF2) révèlent que :

** la zone concernée est une zone dans laquelle « sont autorisées les constructions destinées aux activités économiques » (…)*

** les constructions interdites sont :*

- les logements, à l'exception de ceux strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises (logements de fonction…).

Or, les mandataires communs se sont affranchis des limites de leur mission en retenant - affectées d'un important coefficient de pondération (presque 2 chances sur 3) , et sans avoir recueilli l'acceptation formelle par chacune des parties de la modification de mission qui aurait été nécessaire- des hypothèses tendant à réaliser sur le terrain des projets privilégiant la construction de logements, alors qu'il est constant que le PLU en vigueur au 3 octobre 2008 l'excluait.

(…)

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par décision contradictoire rendue en premier ressort :

(…)

Dit que le rapport n'est pas entaché d'erreur grossière pour avoir été fait de manière non contradictoire, ou pour avoir retenu le principe d'une pondération entre des résultats générés par des scenarii incompatibles entre eux,

(…)

Dit que le rapport des mandataires communs est entaché d'une erreur grossière, en ce que ceux-ci ont retenu pour l'évaluation et en proportion la plus importante des projets privilégiant la construction de logements, alors que le PLU en vigueur au 3 octobre 2008 l'excluait,

Déclare en conséquence le rapport des mandataires communs inopposable à la société PARIS CHENNEVIERES, sans besoin de statuer sur les autres erreurs grossières alléguées.

(…)

Fait et jugé à Paris le 7 juillet 2015

4.2.2. Le litige par voie de règlement de compte.

Lors des universités d'été de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers, l'un des protagonistes du dossier et expert conseil d'une des parties s'est manifesté publiquement pour attirer l'attention de ses pairs, attiser les querelles d'experts, régler ses comptes avec les intéressés et sans doute préparer l'avenir expertal du dossier en adressant à l'ensemble des membres de la compagnie ce courrier accompagné de toutes les pièces permettant une compréhension partielle pour ne pas dire orientée du dossier. Dès lors ces documents largement rendus publics peuvent être diffusés.

Objet : Pas de vagues au bord du lac

Mon cher Président,

L'intervention sur le bilan promoteur n'a pu, compte tenu de tes prescriptions, ne donner lieu à aucun débat.

Singulière est l'attitude d'un président et de son bureau qui consiste à refuser tout débat contradictoire sur le sujet à propos duquel des juges ont très récemment sanctionné deux

experts judiciaires de notre compagnie, mandataires en l'espèce, s'agissant des nombreuses erreurs grossières qu'ils ont commises dans l'établissement d'un bilan promoteur.

Certes ces deux experts auront été soulagés, mais même la compassion ne peut justifier une manifeste dissimulation au mépris de toute transparence.

(…)

Rarissimes sont en effet les décisions reconnaissant que des experts ont commis des erreurs grossières. (…)

Chaque partie pourra d'ailleurs engager la responsabilité des mandataires experts, et l'une ou l'autre, si ce n'est les deux, le feront certainement.

(…)

Le filet de sécurité du juge n'existe plus et le mandataire doit être particulièrement attentif et vérifier s'il intervient dans un domaine de sa réelle compétence et a fortiori s'il est totalement indépendant vis-à-vis des deux mandants.

(…)

Au-delà des errements en matière de compétence, la question de la nécessaire et totale indépendance des mandataires se pose.

(…)

Le non-débat sciemment organisé sur un sujet d'importance n'est pas compatible avec l'idée que j'ai de la transparence et de la connaissance des risques encourus que tout membre de notre compagnie est légitimement en droit d'appréhender, et principalement nos jeunes confrères, et a fortiori, ceux en période probatoire.

Le fait que les deux experts sanctionnés soient :

- *L'un, (…) président de la Compagnie des Experts en Estimations Immobilières et en Estimations Notariales et Copropriétés près la Cour d'appel de Paris (…)*
- *Et l'autre, (…) secrétaire et trésorier de la Compagnie des Experts en Estimations Immobilières et en Estimations Notariales et Copropriétés près la Cour d'appel de Paris*

serait-il de nature à expliciter votre volonté de laisser la poussière sous le tapis ?

(…)

C'est ainsi que je vais communiquer la présente à l'ensemble des membres de notre compagnie, ainsi que les décisions judiciaires auxquelles je fais référence.

En outre, sera prochainement commenté dans les revues de droit spécialisé ce jugement devenu définitif, aucun appel n'ayant été formé pour critiquer cette décision qui a retenu l'existence d'erreurs grossières.

(…)

4.2.3. Le litige en off.

Une dizaine d'intervenants ont eu à se prononcer sur la valeur des terrains objet de la promesse de vente du 1er avril 1967, mais dont la levée d'option intervient à l'expiration d'un bail à construction de 70 ans.

Différents experts (agissant pour le compte des parties), promoteurs et même transacteurs ont évalué sous différentes appellations ou hypothèses le même terrain classé au PLU en zone UF à la date du 3 octobre 2008, date de la levée d'option.

Il est précisé que la réglementation du PLU peut être sommairement résumée à une zone dans laquelle « sont autorisées les constructions destinées aux activités économiques » (…)

Les constructions de logements, à l'exception de ceux strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises (logements de fonction…) sont interdites.

Les différentes valeurs, hypothèses, conclusions ou études s'échelonnent entre 5 millions d'euros et plus de 100 millions d'euros ! Oui, oui vous avez bien lu….

Rappelons que ce terrain est construit d'entrepôts logistiques, qu'il est situé dans une zone urbanisée et très proche d'habitats résidentiels, que son accessibilité semble difficile et qu'enfin sa commercialité semble relative.

Le PLU du 30 octobre 2008 a été instauré et la zone UF semble maintenue parce que les bâtiments implantés sont des bâtiments d'activités en exploitation.

A première vue et compte tenu de l'urbanisation avoisinante, il ne peut être totalement exclu qu'une modification du PLU soit envisageable, notamment si ce site devenait une source de nuisance pour son environnement ou si ces locaux ne correspondaient plus à l'usage attendu.

La bataille économique, doublée d'une rivalité exacerbée entre les dirigeants, s'est transformée en pugilat alimenté par des enjeux financiers considérables.

4.2.4. Analyse de la problématique.

Il est consenti un bail à construction assorti d'une promesse de vente sur un ensemble de terrains dont l'environnement économique et urbanistique s'est trouvé considérablement bouleversé depuis plus de 70 ans.

La levée d'option de la promesse unilatérale de vente étant intervenue, la vente est juridiquement parfaite…ou plutôt presque parfaite comme l'entendait l'article 1583 du code civil, préalablement à la doctrine moderne[141] ou à la jurisprudence non encore publiée de la Cour de cassation[142].

Cependant, si le principe de la vente est acquis, force est de constater que le prix de la vente n'est pas parfait même si les parties ont convenu à l'article 10 III 2° que "*Le prix de vente sera la valeur marchande du terrain au jour de la levée de cette option et ce prix sera déterminé par*

[141] C. DELFORGE, « L'offre de contracter et la formation du contrat », R.G.D.C., 2004, p.556
[142] Arrêt du 23 juin 2011 (rôle n° 2008/AR/1795)

un expert unique désigné d'accord entre les parties ou, au cas où les parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le choix de cet expert unique, dans les trente jours suivant la levée de l'option, par trois experts désignés par le Président du Tribunal de grande instance de la Seine ou du lieu de l'immeuble objet de la promesse de vente statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Dans les quatre-vingt-dix jours suivant leur acceptation de leur désignation, l'expert ou les experts remettront aux parties un rapport écrit exprimant leur décision sur le prix de vente, et cette décision liera les parties."

Conformément à la contractualisation des engagements et après moult désistements, trois courageux experts rendirent leur décision dans un rapport écrit et exprimèrent un prix, ou plutôt une valeur de 12,5 millions d'euros.

Compte tenu des appétences du bailleur (et de ses conseils), un contentieux s'engagera sur le fond et notamment sur la nécessaire reconnaissance d'une erreur grossière préalable pour atteindre la discussion sur le prix et l'annulation de l'expertise censée lier les parties.

De ce contentieux instructif l'on retrouve les ingrédients de nos travaux et la confusion des notions de prix et de valeur.

Si le prix est une notion économique qui repose sur la conception libérale d'un marché, c'est-à-dire la loi de l'offre et de la demande, elle connaît des limites notamment lorsque le marché ne peut librement s'exprimer.

La valeur est une notion juridique qui s'appuie sur une idée consensuelle des prix de marché.

Si cet ensemble de terrains était par hypothèse confronté au marché, nul doute que le prix s'établirait après une négociation sévère selon plusieurs critères non exhaustifs.

- Selon l'usage et les possibilités actuelles et futures du PLU,
- Selon les conditions suspensives assorties à l'offre d'achat,
- Selon la probabilité des hypothèses,
- Selon les risques pris par les cocontractants,
- Selon le projet et l'intérêt personnel de l'acquéreur.

Plus le prix sera fixé dans sa fourchette haute, plus les conditions suspensives seront importantes.

Plus le prix sera fixé dans sa fourchette basse, moins il y aura de conditions suspensives.

Si cet ensemble est évalué sans perspective d'être confronté au marché, il est difficile d'envisager le meilleur prix sans que celui-ci ne soit assorti de conditions ni d'aucune prise de risque.

4.3. Synthèse.

La valeur d'un bien est-elle égale à son meilleur prix ? Oui non ? Non oui ? Le débat est entier. Pour ma part non, assurément non.

Dans le cas ci-dessus, et sans connaître le dossier dans son intégralité, les experts désignés ont-ils commis une erreur grossière en envisageant une hypothèse autre que celle du PLU actuel ? Combien de fois avons-nous pu constater qu'un acquéreur achète et fixe son prix en fonction d'un usage futur qu'il prend en considération, et non de l'usage actuel…
Combien de fois voyons-nous transacter un terrain destiné à une opération de logements alors que celui-ci n'est pas classé dans un zonage conforme.
En faisant une analyse juridiquo psycho rigide du PLU, le TGI a impacté la liberté de l'expert à émettre son avis économique.
Dans les deux cas exposés, on constate donc que le droit peut impacter l'économie. On peut en déduire que la valeur est une notion juridique alors que le prix est une notion économique, la notion du meilleur prix s'oppose à la notion de valeur.
L'appréciation juridique est plutôt un facteur de contrainte de la liberté économique. A l'inverse, dans le cas exposé ci-dessous, l'une des parties invoquait la contrainte juridique dans la perspective du meilleur prix !

On peut d'ailleurs corroborer notre synthèse par une autre « querelle » de chiffres sur un dossier médiatiquement connu, le site RHODIACETA[143] à BESANCON et dont les principaux éléments sont exposés ci-dessous :

Chronologie de la valeur / prix de la friche Rhodiaceta :

- **1890** : Début des activités industrielles du site des près de Vaux.

- **1983** : Fermeture de la filature de soie (3000 salariés et première filature mondiale de soie) et transformation en friche Rhodiaceta.

- **6 février 1991** : Christiane Loiseau via la société Physenti achète la friche 3 243 345 euros (cette friche est rebaptisée « usine cadavre Rhodiaceta »).

- **28 avril 1994** : La société Physenti est placée en liquidation judiciaire par le Tribunal de commerce de Nice.

- **Juin 2009** : Le tribunal de commerce de Nice valide une offre de prix pour le rachat du site de la friche à 10,5 millions d'euros.

- **Septembre 2009** : La ville de Besançon préempte le bien pour le prix de 880 000 euros.

- **2011** : Le TGI de Besançon, désigne un expert de justice qui évalue la friche à une valeur négative de 3,72 millions d'euros.

- **17 juin 2013** : Le préfet officialise la DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

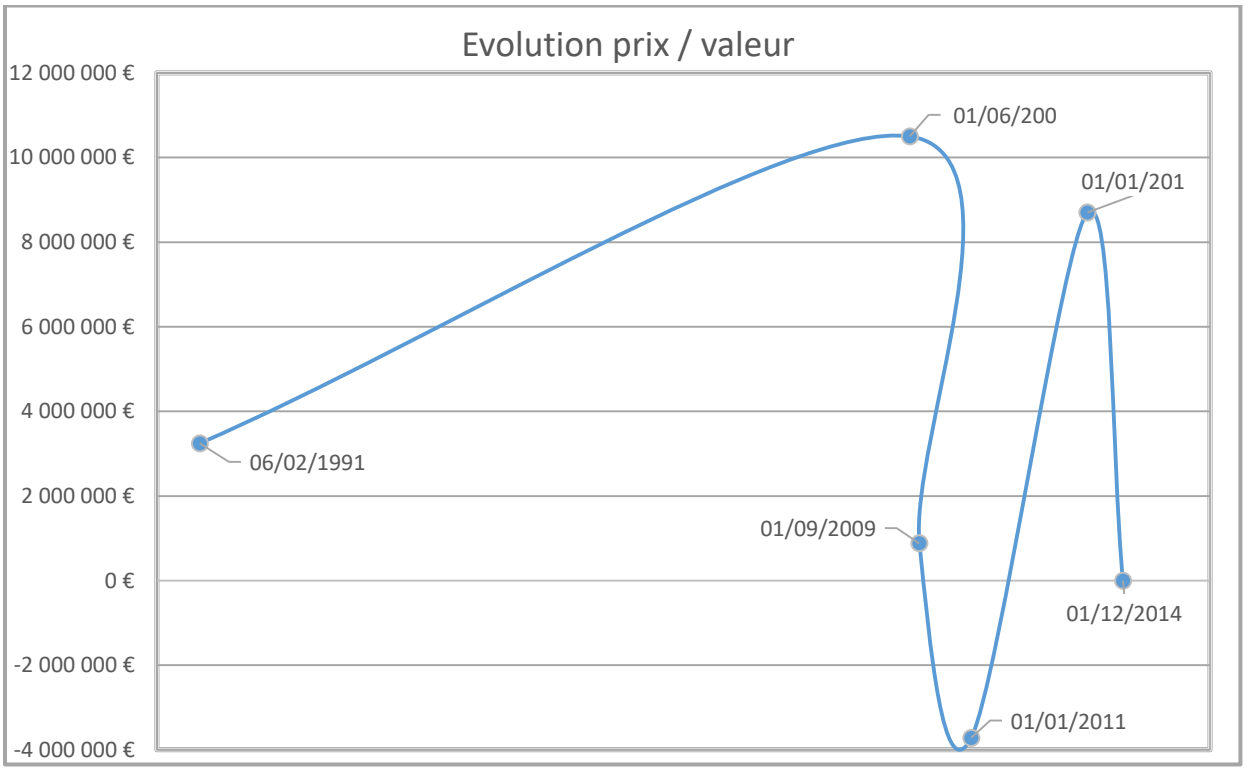
[143] Trajectoire économique de la friche Rhodiaceta de Besançon
http://www.lexpress.fr/actualite/societe/rhodiaceta-bataille-pour-une-usine-en-ruine_1782143.html

- **2014** : Le Tribunal de Commerce de Nice désigne un autre expert de justice, qui évalue la friche à 8,7 millions d'euros (soit une valeur supérieure de 12 millions à celle établie par le précédent expert pour le même bien).

- **17 Décembre 2014** : le TGI de Besançon fixe à 1 euro la valeur de l'ensemble immobilier.

- Postérieurement la vente est retirée car la décision du TGI est très inférieure à la transaction envisagée et validée par le TC.

- La problématique reste entière et il y lieu de s'interroger sur le parcours chaotique de ces chiffres, entre politique et justice, sur fond de marché et de règlement de comptes.



<u>Résumé</u> :

Le projet, qui prévoyait d'acheter la friche Rhodiaceta à Besançon et d'y installer un centre d'affaires international, n'a finalement pas abouti et s'enlise dans un contentieux judiciaire hors normes.
Deux camps s'affrontent : Mme LOISEAU, substituée depuis 1994 par la mandataire judiciaire de sa société en liquidation par le tribunal de Nice (qui défend les intérêts des créanciers), confortée par une expertise diligentée par le même TC et le Maire de Besançon conforté par les décisions du TGI local et une expertise diligentée par le même TGI.
On peut se demander ce qui justifierait une telle différence entre les différents montants évoqués… Selon l'Est républicain, Jean-Louis FOUSSERET avait déjà déclaré en 2013 « moi maire, je ne donnerai pas un centime à cette femme ».

Il faut d'ailleurs préciser qu'aujourd'hui, un tiers de la dette de 2,2 millions d'euros de la société Physenti est dûe au fisc… ce qui pourrait contribuer à dépersonnaliser et à dépassionner le dossier.
L'expertise ordonnée par le tribunal de commerce de Nice, sera-t-elle de nature à clarifier un débat très complexe sur les questions de prix et de valeur ?[144] Puisque, rappelons-le, l'écart s'échelonnait de – 3,72 millions à + 10,5 millions d'euros !
On ne devrait toutefois pas s'interroger sur une évaluation concluant à une valeur vénale aussi négative au regard du prix proposé sans connaître la mission confiée à l'expert désigné par le TGI.
En tout cas ce dossier démontre la difficulté de distinguer le prix issu du marché et la valeur vénale « érigée en vérité du droit » à un instant T[145].

Plus que jamais la sémantique est aussi importante que le chiffre lui-même. Plus que jamais le triptyque, et combien ?et combien ?et combien ?, s'applique : Combien pour la valeur ? Combien pour le prix ? Combien pour qui ?

Chapitre 5 : L'influence législative nationale.

5.1. L'influence de la loi Pinel de la valeur locative à la valeur vénale.

Aujourd'hui, 90% des commerçants sont locataires et doivent la pérennité de leurs entreprises à la protection offerte par le statut des baux commerciaux issus du décret du 30 septembre 1953. Très critiqués, les bailleurs ont notamment tenté de faire valoir qu'il portait atteinte à leur droit de propriété et qu'il était, en cela, non conforme à la Convention Européenne des Droits de l'Homme (CEDH). La cour de cassation ne leur a pas donné raison[146]. Il est même aujourd'hui jugé que le droit au renouvellement est une espérance légitime du locataire protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel de la CEDH. Les instances européennes ont également validé l'existence de ce statut au travers d'une étude[147] réalisée à l'initiative de la Commission des Communautés européennes.

Le statut des baux commerciaux ne semble donc pas menacé dans l'immédiat, ni par une harmonisation européenne, ni par le législateur national.

En 2004, un rapport émis par un groupe de travail mis en place à l'occasion du cinquantenaire du décret de 1953 et conduit par Philippe PELLETIER[148], a donné une impulsion engendrant plusieurs modifications du statut.

---

[144] D'autant qu'il semble qu'un élément de comparaison semble faire état d'un prix payé par la collectivité pour un site voisin et « comparable » à 910 000€ ce qui établirait une valeur de comparaison pour le site RhODIACETA de 8.77 millions d'euros.
[145] JJM, « A dire d'expert… immobilier ! », *Revue expert*, octobre 2012, **page 307**
[146] Civ. 3e 27 février 1991, Bull. Civ. III n°67
[147] Etude n°24 : Mesures concernant le commerce dans l'union européenne – Vol 1, construction et locations des locaux commerciaux, Commission européenne, Série commerce et distribution, juillet 1994 p.3
[148] Rapport Pelletier : « Propositions pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels », 2004, source :
http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapportspublics/044000188.pdf

En 2013, un groupe de travail conduit par le Professeur Joël MONEGER, Professeur émérite à l'université Paris-Dauphine et doyen honoraire, a réalisé les Etats généraux des baux commerciaux pour le 60ème anniversaire du décret du 30 septembre 1953. A cette occasion, 14 commissions ont été constituées et ces travaux ont donné lieu à une conférence à l'université de Paris-Dauphine le 24 octobre 2013 et à un ouvrage conclusif édité par LEXIS NEXIS (j'ai participé à la 6ème commission de la conférence et au 6ème chapitre de l'ouvrage).

La loi du 18 juin 2014 dite loi Pinel est la dernière en date. Cette loi adopte des mesures incisives et constitue une réforme marquante en la matière. Cette évolution législative modifie notablement l'équilibre économique des parties prenantes au travers de l'évolution du cadre juridique.

5.1.1. Influence de la loi Pinel « in abstracto ».

5.1.1.1. Impact sur le loyer renouvelé.

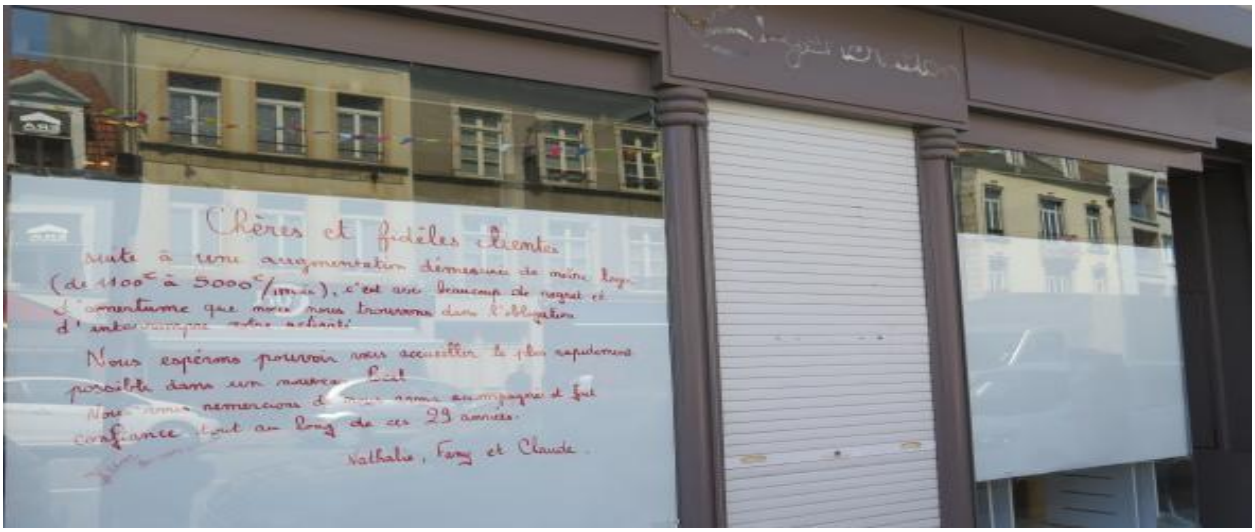
5.1.1.1.1. Impact principal : le plafonnement du déplafonnement.

Le plafonnement du déplafonnement est bien entendu la mesure impactant le plus substantiellement et le plus directement le loyer de renouvellement pour les concernés. Pour simplifier, le loyer ne peut augmenter de plus de 10% par rapport au loyer acquitté l'année précédente.

On observe que le retour à la valeur locative se fait à la cinquième année lorsque le loyer augmente de 50% lors du renouvellement, à la 8ème année lorsqu'il double et qu'il n'y revient qu'au-delà de 9 ans lorsque l'augmentation dépasse 140%. L'économie de loyer est de 20% lorsque le loyer double lors du renouvellement et de 34% lorsqu'il augmente de 150%, ce qui montre bien l'impact de cette mesure emblématique de la loi PINEL.

L'illustration de l'article de la Voix du Nord en date du 10 juillet 2016 sous le titre « *un magasin ferme à Boulogne-Sur-Mer à cause de la hausse de 450% de son loyer* »[149] résume la problématique à travers la caricature de cette photographie … Sans doute, la loi PINEL aurait pu profiter à ce commerçant désabusé.

[149] JJM « Bail commercial : A propos du montant du loyer de renouvellement » *AJDI DALLOZ*, octobre 2010, **page 200**



(Une photographie ne fait pas un raisonnement, c'est entendu)

5.1.1.1.2. Impacts collatéraux.

5.1.1.1.2.1. En cas de travaux.

Les travaux modifiant les caractéristiques du local au sens de l'article R145-3 c. com. peuvent être invoqués pour demander le déplafonnement au premier renouvellement suivant l'exécution des travaux. Ceci a pour conséquence de rendre les preneurs « frileux » quant à leur réalisation puisqu'ils ne pourront les amortir que sur la durée restante du bail en cours. Le plafonnement du déplafonnement permet donc ici au locataire de bénéficier d'un avantage financier lui permettant d'amortir ses travaux sur une durée plus longue. La mesure permettra donc aux preneurs d'adapter plus facilement les locaux aux évolutions de leur activité. C'est également le cas lorsque l'assiette du bail est modifiée.

Lorsque les travaux relèvent de l'amélioration au sens de l'article R145-8, ils ne peuvent donner lieu à un déplafonnement de loyer que lors du second renouvellement[150] suivant la réalisation des travaux (en l'absence de clause contraire). Cette règle issue de la jurisprudence permet au locataire d'amortir son investissement avant que son loyer augmente. On se souvient de jugements et arrêts[151] dans lesquels le juge avait considéré que les travaux d'amélioration réalisés par le preneur pouvaient être invoqués pour demander le déplafonnement lors du premier renouvellement, quand le bail était anormalement long. La cour avait ici, comme lorsqu'elle permet le déplafonnement lors du second renouvellement, rapproché la notion économique d'amortissement des travaux à la notion juridique de l'accession. Il sera donc intéressant d'observer si le plafonnement du déplafonnement infléchit sur la jurisprudence en matière d'accession en octroyant le déplafonnement au premier renouvellement puisque la hausse lissée des loyers permettra au locataire d'amortir ses améliorations.

[150] Cass 3e civ. 30 mai 1990 Bull. Civ. III n°131

[151] Cass 3e civ. 26 janvier 1982, CA Nancy 12 novembre 2002 - *Jurisclasseur* Fasc. 1405 du 20/11/2010 point 88

5.1.1.1.2.2. En cas de modification des obligations des parties.

La loi PINEL introduit des dispositions qui bouleversent les usages en termes de répartition des obligations dans le bail commercial. Ceci emporte une double conséquence.

Tout d'abord, l'article R145-8 c. com. dispose que les obligations génératrices de charges découlant de la loi constituent un motif de déplafonnement. Le juge a par exemple considéré qu'une augmentation de l'impôt foncier à la charge du bailleur peut constituer une modification susceptible d'entrainer le déplafonnement[152]. Dès lors, il est probable que les dispositions de la loi PINEL constituent un motif de déplafonnement puisqu'elles s'appliquent aux baux en cours lors de leur renouvellement. On pense tout particulièrement à la nouvelle répartition légale des charges, mais aussi au changement d'indice, ou encore à la réduction de la durée de garantie du cédant du droit au bail. Cela étant, si l'article L145- 38 c. com relatif à la révision du loyer impose une modification entraînant une hausse de 10% de la valeur locative pour qu'une modification entraîne le déplafonnement, l'article L145-34 relatif au renouvellement n'en fait pas autant. Il indique simplement que la modification doit être « notable », et laisse donc tout pouvoir au juge du fond pour apprécier le caractère substantiel de la modification.

L'autre conséquence porte cette fois sur l'assiette du loyer renouvelé. En effet, les baux dont le loyer de départ était négocié en fonction des clauses du contrat voient leur équilibre financier modifié. On pense notamment à l'interdiction de mettre les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil à la charge du preneur, alors que cela était jusqu'ici quasiment systématique dans certains secteurs tels que la grande distribution. Dès lors, la fixation de la valeur locative de renouvellement devra considérer ce nouvel équilibre contractuel. L'abattement parfois appliqué par le juge à la valeur locative judicaire, lorsque les travaux de l'article 606 étaient à la charge du preneur[153], va donc disparaître contribuant à une hausse des loyers de renouvellement. On peut de surcroît noter que les loyers négociés après l'entrée en vigueur de la loi seront utilisés comme terme de comparaison pour fixer les loyers de renouvellement. Ainsi, leur modification entraînera, là encore, une modification de la valeur locative de renouvellement.

5.1.1.2. Impact sur le loyer d'origine.

Le loyer d'origine est un élément librement négocié par les parties lors de la signature du bail. Il peut revêtir différentes formes et il est probable que les dispositions de la loi PINEL changent la donne en resserrant la négociation lorsque le bailleur est en position de force… Il anticipera certainement les restrictions qu'il connaîtra ultérieurement.

5.1.1.2.1. En prévision du renouvellement.

Cette mesure risque, ici aussi, d'avoir un impact important en ce qui concerne le montant du loyer et sa forme. En effet, la règle de plafonnement du loyer lors du renouvellement n'est pas

[152] Cass 3e civ 25 juin 2008 Bull. Civ. n°112 43

[153] *CA Paris 16e Ch. B 20 décembre 2007*

d'ordre public. Il sera donc possible d'y déroger dès l'origine du bail. Cependant, une clause explicite visant à écarter le plafonnement lors du renouvellement ne sera pas évidente à faire accepter par les preneurs, sauf en cas de locaux très demandés pour lesquels le bailleur pourra imposer ses conditions. En tout état de cause, un tel compromis de la part d'un preneur ne se fera qu'en contrepartie d'avantages à convenir.

Pour contourner le problème, les praticiens se tourneront donc probablement vers des modes de loyers non soumis au plafonnement de par leur principe même. On pense en particulier aux loyers binaires, c'est-à-dire composés d'un loyer fixe (ou d'un minimum garanti) et d'une part variable dépendante du chiffre d'affaires. En effet, ce type de clause permet d'échapper à la règle du plafonnement, mais également à la révision triennale, pourtant d'ordre public[154]. Les loyers « binaires » sont d'ailleurs déjà les plus utilisés dans les boutiques de centres commerciaux.

Ou encore nous pouvons constater une dérive de la durée initiale du bail et voir prospérer une durée pratique de 10 ans.

5.1.1.2.2. En prévision de la nouvelle répartition des charges et travaux.

Jusque l'entrée en vigueur de la loi PINEL, la répartition des charges et travaux était librement négociée entre les parties lors de la signature du bail. Ainsi, les investisseurs avaient pour habitude de signer des baux dits « triple net », c'est-à-dire nets de toute charge pour le bailleur. Ces baux sont particulièrement utilisés dans les immeubles de bureaux. De plus, dans certains secteurs d'activité tels que la grande distribution, il était d'usage de faire peser les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil sur le locataire. Cette qualification du loyer triple net renvoyait parfois l'image d'un locataire « triple buse ».

Les loyers négociés l'étaient en fonction de cette organisation. Or, la loi PINEL bouleverse les usages en la matière en interdisant de faire peser sur le locataire un certain nombre de charges et réparations, dont celles prévues à l'article 606 du Code Civil. Pour conserver le rendement de leurs investissements, les bailleurs seront donc tentés de demander un loyer plus élevé lors de l'entrée du locataire dans les lieux.

Aucune hausse n'est encore observée sur le marché. Ceci peut s'expliquer par le fait que la mesure est récente et que des statistiques fiables ne verront le jour pas le jour avant plusieurs années. Notre confrère parisien, Hugues SAINSARD analyse cependant que le marché et la conjoncture économique actuelle ne permettront pas une hausse des loyers en raison d'un taux d'effort déjà très élevé consenti pas les preneurs.

5.1.1.3. Impact sur la valeur du droit au bail.

Lorsqu'un preneur signe un bail soumis au statut des baux commerciaux, il acquiert, en plus de la jouissance du local, un droit au renouvellement. Ce droit est d'ordre public puisque cité par

[154] *Cass 3e civ. 2 octobre 1984, Civ 3e 27 janvier 1999 Bull. Civ. n°22*

l'article L145-15 c. com. L'existence du droit au bail en est la résultante. Ce dernier correspond en effet à la valeur de cession du bail, et donc du droit au renouvellement et des autres avantages divers qu'il confère.

La valeur du droit au bail se calcule à partir de l'économie de loyer que va conférer le rachat du bail au cessionnaire. Cette économie correspond à la différence entre la valeur locative de marché et le loyer réellement payé. A ce titre, les diverses dispositions de la loi PINEL susceptibles d'influencer la fixation du loyer modifieront nécessairement la valeur du droit au bail.

On relève que les caractéristiques du local, à savoir son emplacement, son état et sa configuration au regard de l'activité exercée, ont un impact important sur la valeur du droit au bail au travers de la valeur locative de marché. Des emplacements exceptionnels peuvent d'ailleurs donner lieu à un droit au bail dont le prix est déconnecté de l'économie de loyer. Ceci s'explique par le fait que les enjeux ne sont pas uniquement liés à l'activité intrinsèque du commerce. Certaines enseignes payent par exemple des droits au bail démesurés sur les Champs Elysées, certes pour y exploiter un local qui génèrera du chiffre d'affaires, mais également pour diffuser l'image de la marque.

Les clauses du contrat ont également une influence notable sur la valeur du droit au bail puisque le cessionnaire devra se soustraire aux obligations du cédant. Ces dernières interviennent à différents niveaux puisqu'elles régissent la durée du bail et donc la durée de l'économie de loyer, sa facilité de gestion par la possibilité de sous-louer sans l'accord du bailleur par exemple ou encore la répartition des charges qui a un impact économique certain.

Le risque de déplafonnement est un élément à prendre en considération lorsqu'on valorise un droit au bail. En effet, un risque de déplafonnement imminent réduit la durée pendant laquelle l'acquéreur du droit au bail va bénéficier de l'économie de loyer. Même si une économie de loyer subsiste en cas de déplafonnement, elle est fortement réduite. L'impact sur la valeur du droit au bail l'est donc d'autant.

On l'aura compris, la valeur du droit au bail est influencée par de nombreux paramètres économiques et juridiques. La loi PINEL, par les dispositions qu'elle introduit, influence la valeur ou le prix de manière substantielle, tant au niveau de l'économie de loyer qu'au niveau des clauses du bail.

5.1.1.3.1. <u>De la modification des obligations respectives des parties.</u>

L'influence des dispositions de la loi PINEL sur les obligations respectives des parties n'est pas la même sur les baux conclus après son entrée en vigueur et sur les baux en cours. En effet, les baux « post-PINEL » sont négociés en prenant en compte des nouvelles dispositions. Le bailleur peut donc compenser la perte de ses avantages par un loyer d'origine plus élevé. Cela sera très certainement le cas des baux d'investisseurs dits « triple net », c'est-à-dire nets de toutes charges pour le bailleur. Ainsi, la réorganisation des charges et les réparations entre le bailleur et le preneur n'auront qu'un impact mesuré sur la valeur du droit au bail des baux nouveaux. De la même manière, le bail ferme, source de moins-value lors de la cession du droit au bail, était en

général consenti au profit d'une réduction du loyer initial. L'influence de ces modifications n'apportera donc pas de bouleversements majeurs.

Le problème est tout autre en ce qui concerne les baux en cours. En effet, lors du renouvellement, les modifications apportées par la loi PINEL prendront effet. La première problématique provient du fait que cette modification des obligations respectives des parties peut engendrer un risque de déplafonnement qui, en matière de valorisation du droit au bail, à un impact considérable.

De plus, pour les baux n'ayant pas prévu de clause d'indexation, le passage de l'ICC à ILC lors du renouvellement, va engendrer une économie de loyer. On observe en effet que ce dernier évolue moins vite que l'ICC depuis sa création en 2008.

La seconde problématique est de nature plus technique. En effet, les obligations respectives des parties vont changer en cours de bail. Il faudra donc nécessairement calculer le droit au bail en considérant deux phases temporelles. La première jusqu'au renouvellement avec les anciennes obligations, et la seconde, après le renouvellement, avec la réorganisation de la répartition des charges.

Les modifications des obligations respectives des parties en cours de bail engendrent donc une instabilité économique sur la valeur du droit au bail des baux en cours du fait du risque de déplafonnement et du transfert de certaines obligations aux conséquences économiques importantes.

5.1.1.3.2. Du plafonnement du déplafonnement.

Là encore, la mesure emblématique de la loi PINEL a un impact économique important. Nous l'avons vu, le calcul du droit au bail se base, entre autres, sur l'économie de loyer jusqu'au probable déplafonnement. Or, pour les baux soumis au « lissage » de l'augmentation de loyer instauré par la loi PINEL, cette économie de loyer va perdurer au-delà du déplafonnement, jusqu'à ce que le loyer corresponde de nouveau à la valeur locative. Cette mesure atténue donc l'influence du risque de déplafonnement sur la valeur du droit au bail. De plus, sur un marché haussier, lorsque le retour à la valeur locative fixée lors du renouvellement se fera, le loyer sera déjà « en retard » sur la valeur locative de marché qui aura évolué depuis la décision de justice ou la négociation. Ce phénomène sera d'autant plus marqué que l'indexation contractuelle sera probablement « court-circuitée » pendant toute la phase de lissage, car englobée dans les paliers limites. L'économie perdurera donc au-delà. La valeur du droit au bail des baux soumis au lissage de l'augmentation de loyer risque donc d'être fortement impactée.

Pour les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi PINEL, une différenciation s'opère donc désormais entre les baux ayant contractuellement désamorcé cette mesure et ceux qui ne l'ont pas fait, pour lesquels le droit au bail aura une valeur plus importante. Le droit au bail des locaux monovalents, à usage exclusif de bureaux, de terrains, ou ayant une clause permettant d'éviter le plafonnement, (clause explicite, loyer binaire, clause recette…), n'est pas impacté par le lissage lors du renouvellement.

On notera cependant que les déplafonnements susceptibles d'intervenir lors de la révision du loyer sont soumis au lissage de l'augmentation. Cette fois-ci, cette mesure est d'ordre public et elle s'applique à tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014. Pour les mêmes raisons que précédemment, cela conduira à une augmentation de la valeur du droit au bail en cas de risque de déplafonnement.

5.1.1.4. Impact sur le pas de porte.

Le « pas de porte », autrement appelé le « droit d'entrée », est une somme d'argent versée par le preneur au bailleur lorsqu'il rentre dans les lieux. Il est particulièrement pratiqué dans les emplacements recherchés tels que les emplacements dits « prime » ou dans les centres commerciaux à succès. Il peut être considéré de deux manières : soit il s'agit d'une compensation visant à indemniser le bailleur de la perte d'une partie de son patrimoine, soit il s'agit d'un complément de loyer versé en une fois. Il peut également s'agir des deux à la fois. Sur cette qualification, il existe un désaccord au niveau de la doctrine qui perdure encore à ce jour. Pourtant, la qualification du pas-de-porte emporte des conséquences fiscales et économiques importantes. Il appartient au juge de définir sa nature si cela n'est pas spécifié dans le bail. La somme versée dépend de l'emplacement et est soumise à un marché difficile à analyser qui ne peut l'être que par l'étude de comparables.

Les bailleurs souhaitant se protéger d'une baisse éventuelle du loyer lors d'une révision ou d'un renouvellement judiciaire pratiquent un pas-de-porte et minorent le loyer en contrepartie. Ainsi, ce dernier est en deçà du loyer de marché ce qui le protège d'une revalorisation défavorable. Le pas de porte est donc le plus souvent analysé comme un supplément de loyer. Ceci implique que ce « surloyer » devra être réintégré dans le calcul de l'assiette du loyer de renouvellement[155] et pourra causer le déplafonnement du loyer lors du renouvellement. Cela ne sera pas possible si les parties ont convenu qu'il s'agissait d'une indemnité. Par contre, dans cette hypothèse, le locataire évincé pourra faire valoir que ce pas de porte constitue un élément de préjudice qui doit lui être indemnisé.

La loi PINEL introduit des mesures qui risquent d'influencer la valeur de ces pas-de-porte. En effet, si le bailleur consent à un loyer faible en contrepartie du paiement d'un pas de porte, c'est dans l'optique que le loyer puisse être déplafonné et revalorisé lors d'un renouvellement. Or, le plafonnement du déplafonnement va ralentir le retour à la valeur locative rendant l'opération moins attrayante pour le bailleur.

Parallèlement à cela, nous l'avons vu, le droit au bail des baux soumis au lissage de l'augmentation de loyer croît sensiblement. Or, il est coutumier dans les emplacements très recherchés de constater l'éviction d'un locataire moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction. Cela permet au bailleur de retrouver un loyer de marché et de faire payer à son nouveau locataire un pas-de-porte venant en compensation de l'indemnité d'éviction versée. L'augmentation de la valeur du droit au bail va donc probablement entrainer une augmentation de la valeur du pas-de-porte. Les emplacements « prime » étant très recherchés par les grandes

155 *Cass Civ 3e 11 octobre 1978 Bull. civ. III n°312*

enseignes avec des moyens financiers conséquents, la conjoncture ne devrait pas atténuer le phénomène. La disparition des « petits commerces » de ce type d'emplacement, qui ne peuvent pas supporter le coût du droit d'entrée, risque donc d'être amplifiée par la loi PINEL.

5.1.1.5. Impact sur l'indemnité d'éviction.

Le locataire bénéficiant d'un bail commercial bénéficie d'un droit au renouvellement. Mais le bailleur a toujours la possibilité de refuser le renouvellement.

Dans ce cas, il devra verser à son locataire une indemnité d'éviction pour le dédommager du préjudice subi. L'article L145-14 du code de commerce précise que cette indemnité doit comprendre la valeur du fonds de commerce (sauf si ce dernier est transféré) ainsi que des frais annexes (déménagement, réinstallation, droit de mutation pour un fonds de même valeur ...). Or, le droit au bail constitue un élément économique majeur du fonds de commerce. En effet, quand sa valeur est supérieure à la valeur du fonds, c'est elle qui doit être retenue pour déterminer l'indemnité d'éviction[156]. Lorsqu'on calcule une indemnité d'éviction, il est donc indispensable de s'intéresser préalablement à la valeur du droit au bail.

On comprend donc que les modifications de la loi du 18 juin 2014 influencent directement l'indemnité d'éviction au travers du droit au bail.

Il est à signaler que la crise a révélé quelques situations inédites ! [157]

5.1.1.6. Impact sur la valeur vénale des murs commerciaux.

La valeur vénale d'un bien, autrement appelée « market value » soit « valeur de marché » est définie de la manière suivante par la charte de l'expertise[158] : « *somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée après une commercialisation adéquate, et/ou les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.* »

La loi du 18 juin 2014 bouleverse l'économie du bail commercial à différents niveaux, cela n'est pas sans conséquences sur la valeur de l'immeuble.

5.1.1.6.1. La modification des flux économiques.

La loi du 18 juin 2014 apporte deux modifications impactant directement la valeur du bien : le lissage de l'augmentation de loyer lors du déplafonnement et la nouvelle répartition des charges et travaux.

Le plafonnement du déplafonnement lors du renouvellement a un impact direct sur les revenus. Les revenus générés par un local commercial, artisanal ou de bureaux étant une des composantes principales de sa valeur vénale, cette dernière est directement impactée par la mesure. Encore une fois, il s'opère une distinction entre les baux soumis au plafonnement et

[156] *Cass 3e civ. 20 mai 1980*

[157] JJM, AL « Indemnité d'éviction commerciale, doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ? » *Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, Lexis Nexis*, trimestriel n°01/2015, **page 443**

[158] *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* - 4ème édition - Octobre 2012

ceux qui ne le sont pas. En effet, cet impact n'existe que sur les baux en cours soumis au plafonnement et d'une durée ne dépassant pas 12 ans par tacite reconduction, et les baux conclus après le 1er septembre 2014 répondant aux mêmes conditions.

De plus, pour les baux renouvelés ou conclus après le 3 novembre 2014, la répartition des charges et travaux change. Ceci impacte la rentabilité de l'investissement puisque le bailleur devra désormais assumer un coût qu'il répercutait précédemment sur le locataire. Pour les baux en cours, l'impact de cette nouvelle répartition sera cependant fonction de la répartition initiale qui peut, complétement ou en partie, concorder avec ce qui est imposé par la loi PINEL, de sorte que cette dernière ne change pas ou peu l'économie du bail. Les réparations visées à l'article 606 du Code Civil, dorénavant à la charge du bailleur, auront quant à elles un impact qui dépendra de l'état du local. En effet, un bâtiment neuf nécessitera moins d'entretien qu'un bâtiment ancien pour lequel des éléments tels que la toiture ou la façade sont en état d'usage et risquent de nécessiter des travaux.

Depuis quelques années, il était courant de constater que des locaux loués dans de bonnes conditions se vendaient au même prix et parfois à des prix plus élevés que des biens « libres de toute occupation ». Cela commençait à remettre en question la légitimité de l'abattement pour occupation pratiqué par les experts et par l'administration fiscale (pour les biens loués au via un bail commercial). Ce dernier étant fonction des conditions de la location, cet abattement retrouve aujourd'hui tout son sens pour les biens soumis au lissage de l'augmentation de loyer car cette mesure « dégrade » les conditions du bail.

L'expert devra donc prendre tous ces éléments en considération pour valoriser les locaux loués au travers d'un bail commercial ou susceptible de l'être.

5.1.1.6.2. Le taux de rendement.

Le taux de rendement d'un bien est le rapport entre les revenus qu'il génère et le capital engagé par l'acquéreur. Il sera donc intéressant de suivre l'évolution de ce taux dans les années à venir, sachant que cette courbe de taux est baissière depuis plusieurs années. [159]

5.1.1.6.3. Le droit de préemption du preneur.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014[160] dite « loi Pinel », relative à l'artisanat, aux commerces et aux petites entreprises, réforme le statut des baux commerciaux en rapprochant sa réglementation de celle des baux d'habitation.

Le droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux est modifié et la loi crée également un droit de préemption au profit du locataire. Il ressort de l'extrait du compte-rendu du Conseil des ministres en date du 21 août 2013 que cette réforme a pour objectif de renforcer le secteur de l'artisanat et du commerce, « *fortement pourvoyeur d'emplois de proximité et irriguant l'ensemble du tissu économique et*

[159] JJM, YV « L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité » *Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS*, trimestriel n°01/2015, **page 415**
[160] JO du 19 juin 2014, n° 0140, p. 10105

social, (…) notamment parce qu'une large partie des entreprises sont de petite ou de très petite taille. »

L'amélioration de la situation locative de ces entreprises, « variable importante de leur équilibre économique, notamment en centre-ville » passe ainsi par un aménagement des règles d'indexation et d'évolution annuelle des loyers commerciaux, mais aussi par la possibilité laissée à l'exploitant d'acquérir son local mis en vente. Un droit à l'accès à la propriété lui est ainsi reconnu. Un droit d'accès calqué sur le régime existe à propos des locataires à usage d'habitation. Le locataire d'un bien à usage mixte d'habitation et commercial jusque-là exclu de tout droit de préemption d'origine légale va bénéficier du droit de préemption.

Certains auteurs parlent de droit de préférence, tandis que d'autres mentionnent l'existence d'un droit de préemption. La question à ce jour est purement théorique et malgré la sémantique des termes employés, on parle plus volontiers de droit de préemption lorsque le droit d'acquérir en priorité a une origine légale et de droit de préférence lorsque ce droit a une origine conventionnelle. C'est pourquoi, à propos de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, on parlera plus d'un droit de préemption plutôt qu'un droit de préférence.

L'article L.145-46-1 du Code de commerce mentionne que « *lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. (…) Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.* »

Deux problématiques intéressent notre réflexion :

- L'intérêt du droit de préemption pour l'exercice du commerce.

Lors des états généraux qui se sont déroulés à l'université de Paris-Dauphine et qui se sont poursuivis dans la publication parue chez LEXIS NEXIS en date du 24 octobre 2013, les responsables de la 2ème commission se sont prononcés contre l'introduction de ce nouveau droit aux prétextes

- Que le commerçant devrait plutôt affecter les fonds envisagés à l'exploitation de son activité plutôt qu'à l'acquisition des murs
- Que ce nouveau droit ne favorisera pas la pérennité d'un commerce
- Que ce nouveau droit serait contraire au développement au tissu économique

Extrait de « Préemption et baux commerciaux » par Brigitte Gauclère et Arnaud Reygrobellet

« De prime abord, le jeu de la préemption n'apparaît pas se trouver au cœur du droit des baux commerciaux. Et pourtant, depuis quelques années, la préemption est devenue indissociable du droit des baux commerciaux. A cela s'ajoute la possible introduction, à la faveur d'un projet

de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises[161]*, d'un droit de préemption au bénéfice du preneur lorsque le bailleur envisage de céder les locaux loués.*

Un nouveau droit de préemption au bénéfice du locataire ?

Faut-il créer un nouveau droit de préemption comme le prévoit l'article 6 du projet de loi sur l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises « lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci »[162] *? Rien n'est moins sûr.*

Observons seulement, pour le regretter, que la logique dont s'inspire le projet de loi pour transposer aux baux commerciaux un texte existant en droit des baux d'habitation nous semble très contestable, précisément parce que celui qui loue un local « commercial » se trouve dans une situation radicalement différente de celui qui loue pour se loger. Dans le cas d'un professionnel, la location procède d'un arbitrage dans l'allocation des ressources dont il dispose : il est économiquement pertinent d'affecter celles-ci au développement de son activité plutôt que de les immobiliser dans l'acquisition du local d'exploitation.

Sauf dans ces cas marginaux, on ne voit pas que les preneurs trouveront intérêt à exercer une telle faculté de préemption. On ne voit pas non plus en quoi « la reconnaissance d'un droit de préférence au commerçant qui occupe un local lors de sa vente favorisera la pérennité des commerces »[163]*, puisque, en toute hypothèse, le bail en cours est opposable à celui qui devient propriétaire du local selon la règle de droit commun inscrite à l'article 1743 du Code civil. Il est en revanche assez probable que pareille disposition deviendra, lorsqu'elle sera adoptée, source de complications et d'inutiles contentieux, peu propices au « maintien, voire au développement, du tissu économique local »*[164]*.*

En d'autres termes, il nous paraîtrait préférable que cette disposition ne voie pas le jour[165]*. »*

Que penser de ce conservatisme excessif ?

De notre point de vue, l'instauration de ce nouveau droit répond à une attente légitime d'un exploitant d'une activité économique.

Bien sûr que la pérennité de son activité est renforcée par cette nouvelle possibilité.

Bien sûr que les fonds employés ne sont pas ceux destinés à l'activité et qu'au contraire l'acquisition des murs par l'entreprise renforce son « haut de bilan ».

---

[161] Le texte du projet, déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 21 août 2013 (doc. AN n° 1338), a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 18 février 2014.

[162] C. com., art. L.145-46-1

[163] S. Pinel, *Présentation du projet de loi, loc. cit.*

[164] S. Pinel, *Présentation du projet de loi, loc. cit.*

[165] V., toutefois, N. Sidier et A. Pouliguen-Mandarin, *Réflexion autour d'une rénovation des baux commerciaux : Rev. Lamy dr. aff.* Nov. 2013, p. 20, estimant la mesure d'autant moins critiquable qu'elle est enfermée dans de courts délais conformes aux délais de réalisation usuels pour ce type d'opérations ». – *Contra*, P.-H. Brault, *Observations sur le plan d'action gouvernemental pour le commerce et les commerçants concrétisé par le projet de loi du 21 août 2013 : Loyers et copr.* Oct. 2013, étude 12, n°23, qui, s'agissant du délai de deux mois imparti au locataire, dans le projet de texte, pour la réalisation de la vente, doute qu'il soit possible de le respecter effectivement en raison des différentes démarches qu'implique la rédaction de l'acte notarié.

Bien sûr que ce nouveau droit n'est pas contraire au développement du tissu économique.

- Chaque nouveau droit accordé, au détriment de la notion du droit de propriété, laisse supposer aux propriétaires immobilier qu'il dévalorise leurs biens. Illustration :

« DROIT DE PRÉEMPTION : LES PROPRIÉTAIRES EN COLÈRE À PARIS

13/10/2015

Depuis décembre 2014, la mairie de Paris possède le droit de racheter en priorité les appartements d'une liste de 257 immeubles, soit 8021 logements, afin de les transformer en HLM. Il s'agit du droit de préemption urbain renforcé (DPUR), voté par les élus du Conseil de Paris.

Mais un groupement de propriétaires en colère, baptisé le collectif des 257, a décidé de ne pas se laisser faire et a manifesté hier, à la mairie du XVe arrondissement en présence du député-maire (LR) Philippe Goujon, contre cette pratique qu'il juge être équivalente à une « double peine », du fait de leur difficulté actuelle à vendre leurs biens, cumulée à cette préemption qui dévalorise de 20 à 30% leurs appartements.

Selon Denys Brunel, président de la Chambre nationale des propriétaires, les biens soumis à cette mesure sont négligés par les agences immobilières qui ne souhaitent pas les prendre en charge, ce qui «raréfie les acheteurs potentiels». Il poursuit « les biens acquis par ces différents propriétaires représentent bien souvent les économies de toute une vie ». Une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) et un recours devant le juge administratif seraient en préparation.

Ian Brossat, l'adjoint au Logement, contre-attaque « Depuis décembre, la Ville a acquis une cinquantaine d'appartements via le DPRU. Et systématiquement, on s'est aligné sur le prix de l'acquéreur évincé. D'ailleurs, il n'y a eu aucune protestation de propriétaires se sentant lésés » ».

Dans une première réflexion, on peut penser que ce nouveau droit restrictif du droit de propriété pèse logiquement sur la valeur de l'immeuble.

Qui n'a pas en tête l'intervention de France Domaine pour raboter le chiffre inscrit dans une DIA ?

Qui n'a pas en tête les interminables bagarres pour la fixation d'un bien exproprié ?

Qui ne connait pas la jurisprudence qui sanctionne un bailleur pour avoir délivré un congé à son locataire à un prix estimé excessif ?

Dans une seconde réflexion, on peut s'interroger sur la notion du chiffre à retenir la valeur ou le prix ? Nous l'avons vu la valeur est définie objectivement, mais le prix ? Le commerçant devra-t-il pouvoir exercer son nouveau droit sur la valeur de l'immeuble ou sur le prix de la transaction ? Or, on le sait, parfois des prix excessifs sont payés par des investisseurs pour des

murs commerciaux[166]. Certains investisseurs anticipent de futurs plus-values ou une procédure de déplafonnement anticipée... . Le locataire devra-t-il s'aligner sur la spéculation financière ?

Finalement, le débat sur la qualification sémantique et juridique aura toute son importance. Si ce nouveau droit est définitivement qualifié en « droit de préemption », alors le prix de la transaction devrait s'établir[167]… avec le risque lié à l'exercice de la fixation de la valeur finale et l'intervention de la justice. Si ce nouveau droit était qualifié en « droit de préférence », alors c'est au prix de la vente envisagée qu'il devrait s'effectuer…

La balance risque de pencher en faveur de la valeur.

5.1.2. Conséquence de la loi Pinel « in concreto ».

Afin de conforter ce que nous avons exposé ci-dessus, il nous a semblé opportun d'exposer un cas pratique que nous avons rencontré avec les différentes hypothèses d'un loyer déplafonné d'avant et après PINEL, et les hypothèses contractuelles du loyer plafonné et ultra libérale du marché libre.

5.1.2.1. Hypothèses des différents régimes juridico-économiques.

Evaluation de la valeur vénale et de la valeur locative sur la période d'un bail commercial de 9 ans d'un local de 100 m²UP situé rue de Béthune à Lille, selon 4 hypothèses :

1) Hypothèse purement contractuelle selon loyer constaté et plafonné par le décret du 30 septembre 1953
2) Hypothèse sur la base d'un déplafonnement conforme au décret du 30 septembre 1953 (ante Pinel)
3) Hypothèse sur la base d'un déplafonnement conforme à la loi 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel »
4) Hypothèse purement libérale (hypothèse théorique de la valeur locative de marché)

Nous retenons les éléments suivants :

- Loyer constaté : 50 000 €/an soit 500 €/m²/an (si loyer plafonné)
- Valeur locative de renouvellement : 90 000 €/an soit 900 €/m²P/an (si loyer déplafonné)
- Valeur locative de marché : 120 000 €/an soit 1 200 €/m²P/an
- Augmentation de l'ILC : 1%/an
- Taux de capitalisation : 5%

ILC : Indice des loyers commerciaux
ILP : Indice des loyers Pinel
LCA : Loyer constaté actualisé
VV : Valeur vénale

[166] JJM « Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans », *Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS*, 2015, **page 402**
[167] Et les experts auront encore du travail….

TC : Taux de capitalisation
VVDI : Valeur vénale droits d'enregistrements inclus
VVHD : Valeur vénale hors droits
VLRA : Valeur locative de renouvellement actualisé
VLRP : Valeur locative de renouvellement Pinel (VL N+1 = VL N + 10%)
VLA : Valeur locative de marché

5.1.2.2. Vérifications arithmétiques.

Année	Selon le loyer constaté (LC)						Selon la valeur locative de renouvellement décret 53 (VLRD)						Selon la valeur locative de renouvellement Pinel (VLRP)						Selon la valeur locative de marché (VLM)					
	ILC	LCA		VV			ILC	VLRA		VV			ILC	ILP	VLRP		VV		ILC	VLA		VV		
			TC	VVDI		VVHD			TC	VVDI		VVHD				TC	VVDI	VVHD			TC	VVDI	VVHD
N		50 000 €	5%	1 000 000 €		935 454 €		90 000 €	5%	1 800 000 €		1 683 817 €			55 000 €	5%	1 100 000 €	1 028 999 €		120 000 €	5%	2 400 000 €	2 245 089 €
N+1	1%	50 500 €	5%	1 010 000 €		944 808 €	1%	90 900 €	5%	1 818 000 €		1 700 655 €	1%	10%	61 050 €	5%	1 221 000 €	1 142 189 €	1%	121 200 €	5%	2 424 000 €	2 267 540 €
N+2	1%	51 005 €	5%	1 020 100 €		954 256 €	1%	91 809 €	5%	1 836 180 €		1 717 661 €	1%	10%	67 766 €	5%	1 355 310 €	1 267 830 €	1%	122 412 €	5%	2 448 240 €	2 290 215 €
N+3	1%	51 515 €	5%	1 030 301 €		963 799 €	1%	92 727 €	5%	1 854 542 €		1 734 838 €	1%	10%	75 220 €	5%	1 504 394 €	1 407 291 €	1%	123 636 €	5%	2 472 722 €	2 313 117 €
N+4	1%	52 030 €	5%	1 040 604 €		973 437 €	1%	93 654 €	5%	1 873 087 €		1 752 186 €	1%	10%	83 494 €	5%	1 669 877 €	1 562 093 €	1%	124 872 €	5%	2 497 450 €	2 336 248 €
N+5	1%	52 551 €	5%	1 051 010 €		983 171 €	1%	94 591 €	5%	1 891 818 €		1 769 708 €	1%	10%	92 678 €	5%	1 853 564 €	1 733 923 €	1%	126 121 €	5%	2 522 424 €	2 359 611 €
N+6	1%	53 076 €	5%	1 061 520 €		993 003 €	1%	95 537 €	5%	1 910 736 €		1 787 405 €	1%	0%	93 605 €	5%	1 872 100 €	1 751 262 €	1%	127 382 €	5%	2 547 648 €	2 383 207 €
N+7	1%	53 607 €	5%	1 072 135 €		1 002 933 €	1%	96 492 €	5%	1 929 844 €		1 805 279 €	1%	0%	94 541 €	5%	1 890 821 €	1 768 775 €	1%	128 656 €	5%	2 573 125 €	2 407 039 €
N+8	1%	54 143 €	5%	1 082 857 €		1 012 962 €	1%	97 457 €	5%	1 949 142 €		1 823 332 €	1%	0%	95 486 €	5%	1 909 729 €	1 786 463 €	1%	129 943 €	5%	2 598 856 €	2 431 110 €
Valeurs moyennes des 9 années						973 758 €						1 752 765 €						1 494 314 €					2 337 020 €

5.1.2.3. Analyse des conséquences.

L'écart des moyennes des valeurs retenues est considérable et suffit à démontrer l'impact du législateur sur l'économie.

La contrainte juridique s'exerce pleinement dans le domaine des baux commerciaux et l'expert se doit d'être un très bon connaisseur de la matière pour rendre un avis éclairé.

5.2. Synthèse.

La spéculation financière des années 2003/2007 a fait flamber l'indice INSEE du coût de la construction, a consacré le contentieux de la clause d'échelle mobile[168] [169] et a amené le législateur à intervenir avec la création de l'ILC[170].
La crise économique post 2008 a frappé gravement l'activité des commerçants alors qu'ils étaient déjà confrontés à la révolution du « E-commerce ».
Malgré cette crise et ce changement de comportement, les contentieux engagés ont abouti et il semble difficile de revenir en arrière[171]. Cette difficulté d'adaptation est aussi la conséquence de la rigidité du statut légal des baux commerciaux.

Le législateur influence la valeur et donc « in fine » le prix, c'est certainement son rôle. Nous l'avons vu dans le domaine du commerce, mais il pourrait également l'exercer dans le domaine du logement social ou de l'accès au logement pour les primo-accédants, autrement que par un simple slogan comme celui de la maison à 100 000 € du dispositif BORLOO[172].
L'expert doit donc connaître l'ensemble des lois et règlements pour exercer qualitativement son activité professionnelle.

Chapitre 6 : L'influence supranationale.

L'influence supra nationale s'engage au niveau européen par le Parlement au plan législatif ou par la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH) au plan jurisprudentiel.

6.1. Influence du Parlement européen.

6.1.1. La directive européenne « crédit immobilier » ou « Mortgage Credit Directive (MCD) 2014/17/UE du 04/02/2014.

Les 3 grands objectifs de cette nouvelle directive sont les suivants :

1. Développement d'un marché du crédit plus performant.

La directive rappelle que le marché intérieur de l'Union européenne est un espace sans frontière, dans lequel la libre circulation des marchandises et des services ainsi que la liberté

[168] JJM « Validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial », *Gazette Nord-Pas-de-Calais*, octobre 2008, **page 159**
[169] JJM « La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile » *Gazette Nord-Pas-de-Calais*, décembre 2009, **page 174**
[170] JJM, « ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique - ICC ou ILC, que choisir ? » *AJDI/DALLOZ,* janvier 2009, **page 164**
[171] JJM « Loyers commerciaux : Après le déplafonnement, le déplafonnement ? » *Lettre électronique de la CNEJI*, décembre 2015, **page 518**
[172] Le *figaro.fr* mis à jour le 29/01/2008 à 12h04 « Le Flop des maisons Borloo »

d'établissement sont garanties. Il est ainsi fondamental de développer au sein de cet espace commun un marché du crédit plus performant et plus transparent pour créer un marché intérieur des contrats de crédit immobilier.

2. Limitation du risque dans le système bancaire par le renforcement des fonds propres.

La directive fait référence à la crise financière des subprimes qui a montré que le comportement irresponsable de certains participants au marché pouvait miner les fondements du système financier et provoquer une perte de confiance chez toutes les parties, en particulier les consommateurs.

3. Le 3e objectif et non des moindres, la protection du consommateur[173].

Cette protection doit passer par un niveau de compétences accrues du personnel des établissements de crédit et des services auxiliaires, comme les assurances. L'obligation de formation et le devoir de conseil se trouvent renforcés et « complétés par l'éducation financière du consommateur »…tel un cours de SVT au collège !

La protection du consommateur doit également être accrue en promouvant la transparence des informations relatives au crédit par le biais de la Fiche d'Information Standardisée Européenne (la FISE) et l'instauration d'un TAEG (taux annuel effectif global). Rappelons que certains pays n'en n'ont toujours pas (comme la Belgique).

La protection du consommateur, la limitation du risque de la banque et donc le développement d'un crédit performant passent essentiellement par la connaissance de la valeur du bien et de la valeur du gage, en tout cas, du point de vue de notre spécialité expertale et du thème de la présente thèse.

Pour ce faire comme nous le verrons dans le cas pratique ci-dessous, l'évaluation du bien immobilier lors de la souscription du crédit améliorerait tant la protection de l'emprunteur que la limitation du risque bancaire. En effet, la valeur du gage complète la solvabilité personnelle de l'emprunteur pour assurer la solidité du crédit et il est important de veiller à ce que le bien immobilier à usage résidentiel soit correctement évalué avant la conclusion du contrat de crédit et notamment lorsque l'évaluation concerne l'obligation résiduelle du consommateur, en cas de défaut de paiement.

Notre analyse de la directive se concentrera sur l'obligation d'évaluation immobilière… ou pas !

6.1.1.1. L'exception culturelle française face au crédit hypothécaire.

Si l'on nous avait dit qu'il nous serait donné l'occasion de considérer nos banques comme une exception culturelle, cela aurait certainement pu prêter à sourire. La réalité européenne révèle pourtant des pratiques tellement différentes qu'elles relèvent forcément d'une divergence de cultures.

Dans notre pays, il faut parler d'un crédit immobilier plus que d'un prêt hypothécaire et cette différence terminologique est importante.

[173] Mémoire d'Elise FAUQUET dans le cadre de son master Droit de l'immobilier et de son financement à l'université de VALENCIENNES « La nouvelle directive européenne « crédit immobilier » sous l'angle de l'évaluation des biens : analyse quant à la protection du consommateur » septembre 2015.

L'emprunteur est l'élément essentiel dans la décision d'un accord de crédit, à travers sa qualité (contrat de travail, charges, patrimoine) et sa solvabilité c'est-à-dire sa capacité à rembourser la dette qu'il contracte par ses propres revenus … L'actif à financer (emplacement /qualités / travaux) est examiné accessoirement.
Comme le processus de crédit se déroule principalement dans les agences territoriales, l'intermédiaire bancaire de proximité bénéficie d'une assez bonne connaissance du marché immobilier local. De fait, l'expertise par un tiers est rare et limitée, principalement du fait de son coût…

Il faut également souligner l'existence d'un mode de garantie privilégié par les banques et souvent considéré comme peu coûteux, en l'occurrence le cautionnement par un organisme mutualiste. Ce mode de garantie est une alternative crédible à l'hypothèque, une assurance en quelque sorte…

En Belgique, c'est le royaume du prêt hypothécaire et s'il fallait résumer l'analyse du risque effectué par le banquier, l'on dirait, la qualité du gage, toute la qualité du gage et rien que la qualité du gage ! Dans 70 à 80% des cas une expertise est diligentée par la banque tant pour connaître la valeur vénale dans une situation amiable que pour connaître la valeur contentieuse du gage dans le cadre d'une procédure de saisie.

En Allemagne, deutsche Qualität oblige, nos voisins sont évidemment beaucoup plus pointilleux et réglementés que nous en matière d'évaluation immobilière, comme en témoignent la norme« HypZert », et l'ordonnance sur la détermination des valeurs hypothécaires de biens immobiliers du 12 mai 2006.

La valeur retenue dans le cadre d'un prêt hypothécaire est la valeur du bien immobilier pouvant, d'expérience, être probablement obtenue lors d'une vente sur le marché de l'immobilier de référence et ce pendant toute la durée du prêt sur gage.

Le rapport d'expertise devra être établi par un ou plusieurs experts nommés par la banque hypothécaire... ce qui exclut logiquement les expertises présentées par l'emprunteur.

L'expert doit disposer de connaissances et d'une expérience spéciale dans le domaine de l'évaluation de biens immobiliers : Une telle qualification est supposée chez les personnes qui ont été nommées ou certifiées par un organisme d'Etat. Lors du choix de l'expert, la banque hypothécaire doit s'assurer que, parallèlement à de longues années d'expérience professionnelle dans l'évaluation de biens immobiliers, l'expert dispose des connaissances nécessaires à l'établissement d'expertises sur la valeur hypothécaire, notamment en ce qui concerne le marché de l'immobilier et le type de biens concernés.

L'expert doit être totalement indépendant aussi bien par rapport à la procédure d'acquisition et de décision du prêt que par rapport à l'intermédiation, à la vente et à la location du bien.

6.1.1.2. La traduction hypothécaire du crédit immobilier.

La contrepartie d'un prêt hypothécaire est tout naturellement la garantie qui permet au créancier de recouvrir son dû en cas de défaillance de l'emprunteur.

Plus particulièrement l'article L137-2 du Code de la consommation précise « L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ». A la suite de divers contentieux, la Cour de cassation a logiquement rappelé le droit en matière de prescription… ce qui a eu pour effet immédiat de contraindre les établissements bancaires à prononcer plus souvent la déchéance du terme du crédit, alors qu'auparavant elles pouvaient accorder des délais à leurs débiteurs dans l'attente d'un retour à meilleure fortune.

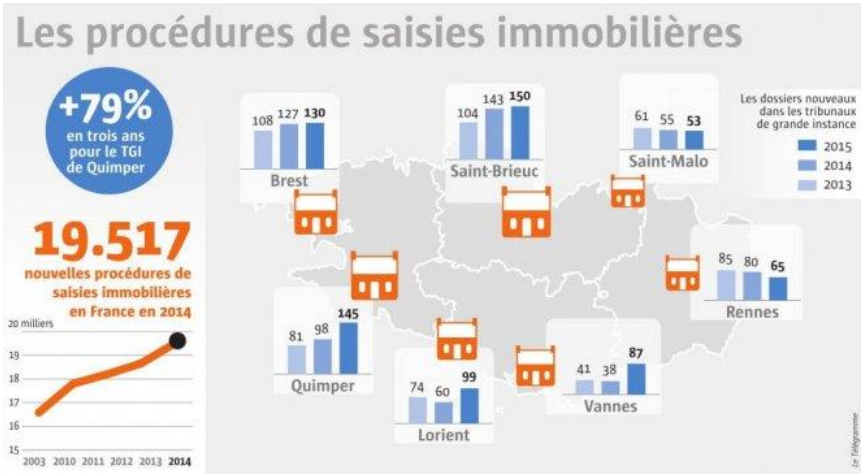
En 2008, 16 % des ménages déclaraient avoir du mal à régler leurs factures, et 10 % faisaient état d'arriérés de paiement, l'immobilier représentant évidemment le poste d'endettement le plus important.

En cas de contentieux, il faut encourager l'emprunteur à conserver un lien avec sa banque et éventuellement à se tourner vers le juge pour un aménagement du remboursement ou vers la commission de surendettement de la Banque De France

La saisie immobilière, impasse du recouvrement, est un traumatisme[174]. Elle est malgré tout souvent traitée avec humanisme, mais elle doit pouvoir aussi s'exercer lorsqu'il le faut.

La directive n'est donc pas en reste sur ce sujet, elle préconise logiquement la recherche du meilleur prix pour les biens immobiliers saisis et nous montre même un chemin sans issue avec la contractualisation possible de la remise du gage en échange de la dette.
La valorisation des biens saisis soulève une importante difficulté. Lors de la conclusion du prêt, c'est la valeur vénale qui est recherchée dans l'analyse de la solvabilité. Lors de la saisie immobilière, le résultat d'enchères n'a rien à voir avec la valeur vénale. C'est évidemment l'un des obstacles à la généralisation des évaluations bancaires.

Surtout quand le contexte de crise perdure, rappelons que depuis 2008 les procédures sont en forte augmentation comme en témoigne cette analyse bretonne parue dans le télégramme de Brest le 11 avril 2016[175].



[174] JJM « La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain ? », *AJDI DALLOZ,* novembre 2011, **page 246**
[175] Le Télégramme : *http://www.letelegramme.fr/bretagne/saisies-immobilieres-l-inflation-11-04-2016.-*

6.1.1.3. L'intérêt de l'expertise en évaluation immobilière.

En macroéconomie, l'institutionnalisation d'une évaluation immobilière à grande échelle par des professionnels compétents et indépendants serait un facteur de stabilité des marchés immobiliers pour deux raisons :

- Parce que leur analyse de la valeur est méthodologique et ne s'effectue pas selon la technique « du doigt mouillé » ou de l'humeur du marché [176]
- Parce qu'ils constatent le marché plus qu'ils ne l'anticipent, en s'appuyant sur des références concrètes qui sont forcément derrière eux

Cette pratique limiterait aussi bien la spéculation que la déflation. Nul doute qu'en 2004/2005/2006 la spéculation immobilière n'aurait pu atteindre 15 % par an et plus si la pratique d'expertise en évaluation immobilière était généralisée.

En microéconomie, rien n'est plus explicite qu'un bon cas pratique issu d'un dossier que nous avons eu à connaître.

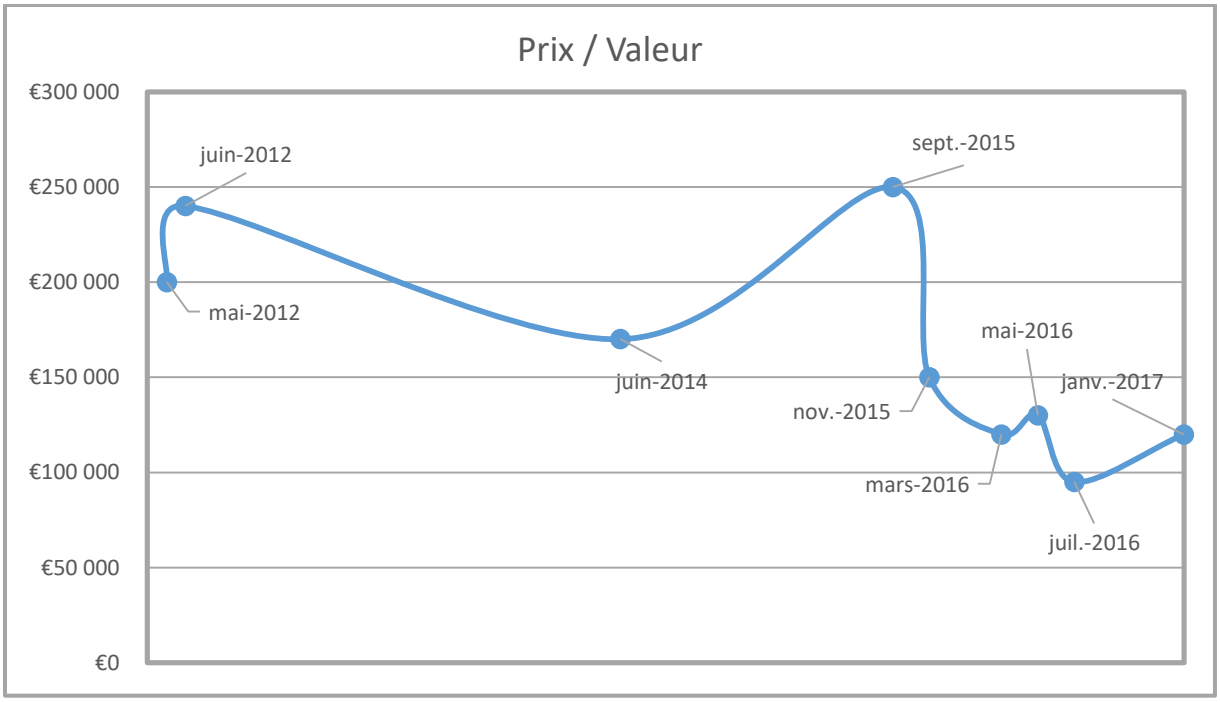
Cas pratique : trajectoire économique d'un pavillon d'habitation situé dans le Pas-de-Calais.

A l'occasion d'un dossier d'expertise immobilière, nous avons eu à apprécier la valeur d'une maison d'habitation dans un cadre hypothécaire et nous avons pu assister à l'évolution économique de ce dossier en fonction des différentes étapes « juridiques ».
Cet exemple de destruction de valeur peut également se constater à l'occasion d'une liquidation de communauté contentieuse, d'une mésentente indivise ou successorale, d'un conflit d'associés, d'un changement d'usage ou d'enseigne ou plus fréquemment encore lors d'une procédure collective.

Chronologie des opérations :

- Prix d'achat en mai 2012 : 200 000€
- Valeur d'inscription hypothécaire en juin 2012 : 240 000€.
- Expertise valeur amiable (précontentieux) en juillet 2014 : 170 000€ (cabinet MARTEL).
- Mise en vente par une agence immobilière en septembre 2015 au prix de 249 950€.
- Actualisation valeur amiable (contentieux) en novembre 2015 : 150 000€ (cabinet MARTEL).
- Pronostic valeur sur saisie avant enchère en avril 2016 : 120 000€ (cabinet MARTEL).
- Offre amiable en 2016 (refusée) : 130 000€.
- Vente sur saisie en juillet 2016 : 95 000€.
- Prix de revente amiable en janvier 2017 au prix de 120 000€.

[176] YV, JJM, MV « Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans », *revue du JurisClasseur Actes pratiques & ingénierie immobilière* n°1/2015, **page 402**



Analyse macro :

L'immobilier n'est plus le placement « sûr » qu'il était, n'en déplaise à certain, même à bien constant (l'immeuble n'ayant pas ou peu été modifié pendant la période de détention).

La sémantique qui caractérise la valeur ou le prix est aussi importante que le chiffre lui-même.

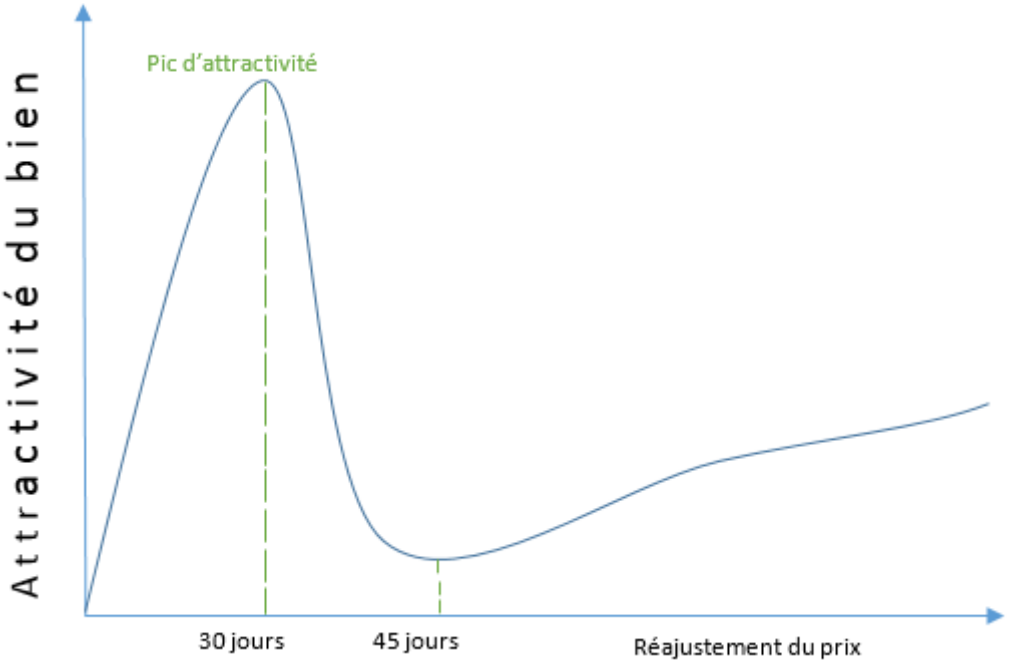
L'expertise était nécessaire lors de l'acquisition et du financement, l'acquéreur et le financeur ne peuvent appréhender avec objectivité et indépendance le prix de la transaction ainsi que la valeur de garantie hypothécaire.

Il existe bien une différence entre prix et valeur … Il y a des prix et des valeurs pour un même bien, à état constant, sur une durée assez courte et avec un cycle économique identique.

La mise en vente d'un bien à un prix sensiblement supérieur à sa valeur d'évaluation accroît le risque tant pour le propriétaire que pour le financeur créancier de voir ce bien vendu à un prix inférieur à sa valeur vénale d'origine.

La stratégie et les conditions entourant une transaction sont déterminantes pour le résultat constaté ou espéré comme le démontre le schéma ci-dessous figurant dans un « dossier d'estimation de vente » du groupe d'agences immobilières Square Habitat du Crédit agricole Nord de France, au paragraphe 2/ intitulé « vendre au meilleur prix », avec le commentaire suivant, « *l'estimation est une étape essentielle dans la mise en vente, une bonne estimation permettra dès le démarrage de la commercialisation de cibler la bonne catégorie de clientèle. A l'inverse, une surestimation risque de repousser les acquéreurs potentiels et de « griller » votre bien s'il ne se vend pas dans les 3 mois* ».

Courbe du délai de vente



Analyse micro :
Le prix d'achat était trop élevé à 200 000€ en 2012.
Le financement à 100% était dans ces conditions très « risqué », tant pour l'acquéreur que pour le prêteur …
Le prix de mise en vente à 249 950€ était déconnecté de toute réalité, même s'il a été fixé à un montant permettant de rembourser les dettes et certainement guidé par le montant de l'inscription hypothécaire, constituant ainsi le fait générateur de la dévalorisation progressive du bien.
L'actualisation de la valeur et le pronostic en cas de saisie contentieuse ont permis le déclenchement d'une offre amiable, mais le delta avec la valeur hypothécaire ne permettait plus d'éviter la vente sur saisie, dommage...
La procédure sur saisie n'est pas adaptée pour ce type de bien puisqu'aucun acquéreur, en dehors du prêteur, ne s'est présenté … pas même l'offreur amiable, qui finira par acquérir ce bien à l'amiable auprès du prêteur saisissant à un prix supérieur à la valeur d'adjudication, mais inférieur au prix qu'il aurait payé avant la procédure !

Synthèse :
Une expertise indépendante lors de l'acquisition aurait évité ce fiasco économique, ou en tout cas l'aurait certainement amoindri. Le coût d'une telle évaluation simplifiée (certificat d'expertise) est d'environ 500€ TTC.
Les expertises et avis successifs, notamment lors de la mise en vente dans un cadre contentieux doivent être transmis au débiteur, et être pris en considération.
Les propriétaires n'intègrent pas assez l'importance de la relation entre la valeur et la liquidité.

Les financeurs se désintéressent finalement des objectifs de la directive européenne « crédit » et pourraient à terme se voir sanctionnés par les juridictions compte tenu de leurs manquements[177] ou leurs éventuels conflits d'intérêts.
La trajectoire économique exposée démontre bien que la valeur est impactée par la stratégie, tant à la baisse qu'à la hausse, notamment lors de la dernière monétisation du bien.

6.1.1.4. La transposition dans notre droit interne : Alors ? Obligation d'évaluation ou pas ?

Il n'y a, dans les textes qui nous sont présentés, aucune obligation contraignante d'expertise ou d'évaluation pour les banques et encore moins une quelconque obligation d'être qualifié d'un label bleu, blanc ou rouge.
C'est certainement regrettable, mais c'est ainsi.

Néanmoins, on peut supposer que l'histoire est en marche et nous connaîtrons le temps d'une évaluation progressivement étendue à de nombreux crédits, pour trois raisons :

- La particularité de la culture et de la législation européenne
- L'explicitation de l'évaluation de la solvabilité
- L'intervention de la jurisprudence

La législation européenne ne peut envisager une harmonisation des 27 pays par une réglementation imposée, sa réputation technocratique s'en trouverait renforcée. Cependant comme tant d'autres textes, il s'agit d'une réglementation rampante et évolutive qui passe par la technique de la norme progressive à double effet pour atteindre ses objectifs.
Elle est suggérée par une organisation supranationale et laissée à l'appréciation relative de chacun de ses membres qui finiront bien par l'adopter voire la dépasser pour certains.

L'article premier de la directive institue l'obligation de procéder à l'évaluation de la solvabilité avant d'accorder un crédit.
Dans le chapitre 6 de la directive, article 18, alinéa 3, il est précisé « l'évaluation de la solvabilité ne s'appuie pas essentiellement sur le fait que la valeur du bien immobilier à usage résidentiel est supérieure au montant du crédit ou sur l'hypothèse que le bien à usage résidentiel verra sa valeur augmenter ».
Dans la première ordonnance française[178], la distinction entre l'évaluation de la solvabilité et l'évaluation du bien semble pourtant exister.
Le récent décret[179] semble plus précis quant à une obligation d'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur[180] en distinguant et rassemblant : revenus, épargne et actifs[181], mais il traite de

[177] JJM « Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière … ou pas ? » *AJDI DALLOZ*, octobre 2016, **page 539**
[178] Ordonnance n°2016-351 du 25 mars sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobilier à usage d'habitation, JORF n°0073 du 26 mars 2016 texte n°27
[179] Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation
[180] Article R 312-0-6
[181] Article R 312-0-5 1°

l'évaluation du bien immobilier à la sous-section suivante et renvoie surtout à l'ordonnance précitée[182].

Doit-on considérer que l'étude de la solvabilité de l'emprunteur entraîne l'appréciation de la valeur du gage ? Dans ce cas l'évaluation finira par s'imposer et il restera à en déterminer les modalités, le choix des experts et le coût.

Nul doute qu'à la suite d'impayés et/ou de saisies, certains débiteurs ruinés engageront la responsabilité de la banque prêteuse pour limiter leur propre fiasco. Il restera au magistrat d'apprécier si l'omission d'évaluation de l'immeuble au moment du crédit et/ou de la saisie ou l'intervention d'un expert interne est de nature à entraîner un préjudice pour le débiteur, si celui-ci voit vendre son bien à un prix inférieur au montant restant dû…sans émoi du prêteur.

Cette évolution jurisprudentielle pourra être plus ou moins longue si celle-ci doit s'établir au TGI d'AVESNES-SUR-HELPE ou s'il faut attendre la CEDH, mais l'issue semble évidente.

Sans doute faudra-il apprécier cette évaluation à sa juste valeur et ne pas en faire un sous-produit low cost confondant valeurs et liquidité[183].

D'ici là, sauf texte improbable[184], les prêteurs pourront s'orienter dans divers directions :

Une plus conservatrice[185] : quelques dirigeants bancaires se réfugient déjà soit vers une augmentation des fonds propres demandés aux clients pour améliorer le ratio LTV[186] (plus que jamais le dicton « on ne prête qu'aux riches sera justifié et cette augmentation ira à l'encontre de l'un des objectifs de la directive), soit s'imaginent partager l'éventuelle responsabilité d'un contentieux avec le rédacteur de l'acte de prêt au titre de sa garantie de résultat « multirisques » professionnel[187], ce qui posera inévitablement la difficulté de l'indépendance ou de la confusion des genres en matière d'évaluation…[188]

Une autre plus anticipatrice : comme cet appel d'offres ouvert à la concurrence d'un important groupe bancaire s'intitulant « expertise immobilière et recherche en solvabilité[189] » qui s'engage vers une pratique organisée de l'évaluation immobilière, ou comme le cahier des charges d'un établissement financier[190] faisant clairement référence à la nécessité pour ses

[182] Sous-section 3 « Evaluation du bien immobilier » Art. R. 312-0-8

[183] JJM « Il faudrait distinguer la valeur… de la liquidité ? », *AJDI DALLOZ*, décembre 2015, **page 523**

[184] En dehors du décret attendu en Conseil d'état précisant les conditions relatives à la compétence et l'indépendance de l'évaluateur et prévu par l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016.

[185] Fédération Française des Banques 08.02.2016 « Enjeux et menaces sur le crédit immobilier en France »

[186] ACPR/Banque de France, février 2012, analyses et synthèses « évolution des risques sur les crédits à l'habitat ». la *loan to value* ou LTV correspond au ratio constaté à l'octroi du prêt entre le montant du crédit principal et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition.

[187] C'est le débat qui s'est instauré lors de notre « matin d'experts », consacré à la directive européenne crédit immobilier en date du 5 avril à l'université de Lille 2, en l'un des banquiers intervenants et un notaire présent dans la salle.

[188] JJM « Quelles expertises immobilières lors des procédures collectives ? », *Cercle de l'IFEI*, janvier 2011, **page 229**

[189] Ce qui tendrait à valider l'expertise immobilière comme un élément de recherche de la solvabilité.

[190] Il faut bien reconnaitre que le niveau de « risque » au regard du ratio LTV est plus important dans les établissements financiers que les banques traditionnelles ou les banques mutualistes.

experts d'agir en parfaite en conformité avec la directive, d'être totalement indépendants de la procédure d'acquisition, de transaction et de financement, d'être normés ou de bénéficier de l'un des statuts existants sous peine de ne plus être consultés et enfin d'être assurés pour la simple erreur d'estimation.

Les prêteurs pourront aussi ignorer le sujet tout en le considérant, c'est-à-dire qu'ils indiqueront à leurs clients de faire une expertise par leurs propres moyens lors de leur acquisition et préalablement à son financement. C'est peut-être un moindre mal sauf qu'il est contraire aux objectifs de la directive puisque l'expertise doit être diligentée par le prêteur et qu'elle entre donc dans le calcul du TAEG…

6.1.1.5. Happy end ?

L'illustration de la première conséquence de la transposition de la directive se vérifie à l'occasion de 2 courriers adressés par un Risk Manager à son réseau d'experts, à un an d'intervalle :
Le premier intervient juste après la diffusion de la directive et traduit les objectifs recherchés avec une certaine autorité.

« La Défense, le 8 juillet 2015
*Objet : **IMPORTANT** - directive Européenne 2014/17/EU – Statut REV-TRV /RICS*
Madame, Monsieur,
*Pour faire suite à la directive Européenne intitulée **2014/17/EU,***
Concernant la distribution par des banques de crédits aux consommateurs, relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiels.
Cette directive, qui va rentrer en application le 21 mars 2017, va modifier le statut des experts immobiliers (article 26) qui travaillent pour les organismes de crédit.
Elle rend obligatoire le respect des normes professionnelles IVSC (Comité international des normes d'évaluation), TEGoVA (Association Européenne d'expertises Immobilières) ou RICS (Institution Royale des experts agréés).
Ces normes sont matérialisées par les certifications professionnelles :
*- **REV** (Recognised European Valuers)*
*- **TRV** (résidentiel uniquement)*
*- **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).*
***Au regard de cette circulaire, à compter du 31 mars 2016, il ne sera plus possible pour nous de travailler avec des experts qui ne seront pas certifiés** » (en rouge dans le courrier original)*

Le second intervient après la transposition en droit interne et traduit la faiblesse de notre culture d'évaluation puisque d'une obligation de certification professionnelle, l'expert n'a plus qu'à simplement justifier de son niveau de capacité professionnelle.

« La Défense, le 10 juillet 2016
Objet : Nouveau cadre règlementaire au 1er juillet 2016
Madame, Monsieur,
Dans le cadre de l'entrée en vigueur, le 1er juillet 2016, de l'Ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016 « sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation » et des décrets d'application (n°2016-607 du 13 mai 2016 et n°2016-622

*du 19 mai 2016), nous vous demandons de bien vouloir justifier du niveau de capacité professionnelle de **chaque** Expert intervenant pour notre compte.*
A cet effet, nous vous prions donc de bien vouloir nous transmettre pour chacun :
- Un original complété et signé l'attestation jointe
- La copie du/des justificatif(s) de capacité professionnelle
***Compte tenu des nouvelles exigences, en l'absence de communication de ces documents dans les plus brefs délais, vous comprendrez qu'il ne nous sera plus possible de vous adresser de nouvelles missions d'estimation**. »*

Si à première vue certains diront que cela ne change rien[191], ils ont tort, cela change tout ! Notamment pour l'autorité de l'expert dans ses prérogatives et par la limitation de sa responsabilité professionnelle.
Et pourtant la banque anglo-saxonne qui a adressé ces courriers bénéficie pourtant d'une forte culture d'évaluation et d'indépendance.

Que dire de cette banque dont certaines de ses agences ressemblent plus à une agence immobilière qu'à une agence bancaire ? Elle nous propose son jeu des sept familles. Nous avons pour la famille banque : la mère « une grande banque nationale », forcément indépendante ; la fille « une banque régionale », forcément indépendante ; la sœur « une filiale assurance », forcément indépendante ; la petite fille « une filiale agence immo », forcément indépendante ; la cousine germaine « une participation dans une société de diagnostics immobiliers » forcément indépendante.

Il ne restera plus à notre banque que de vous présenter sa nouvelle petite fille « une société d'expertise interne ou externe[192]» ; forcément indépendante !! Et sa cousine issue de germaine qu'elle finira bien par trouver, « une participation dans une SELARL notariale » issue d'une ixième réforme macronesque, et toujours forcément indépendante... cela va de soi !

Et le client dans tout cela ? Forcément dépendant… ?

Que dire de cette banque dont, on pourrait penser qu'elle était plus « anticipatrice » en organisant un appel d'offres ouvert à la concurrence avant d'apprendre au final qu'elle retiendra après moult réflexions comme unique expert… sa filiale d'expertise… en toute indépendance !

Bien sûr c'est vrai que si l'on y regarde de plus près, le cahier des charges précisait :
A propos de la présentation du groupe « *les autres filiales du groupe sont gérées comme des participations financières et doivent contribuer au financement du développement du groupe par leur rentabilité…* »

Et à propos de l'évaluation des réponses « *la banque demeurera attentive dans le choix des candidats quant au risque de dépendance économique que pourrait générer l'attribution des lots à un ou plusieurs prestataires »*

Alors c'est vrai qu'on n'est pas à une contradiction à dire…Pour information, il n'y a que six cartes par famille !

---

[191] Voire pensent le contraire comme à l'occasion des 2èmes Rencontres Nationales de l'Expertise Immobilière Lyon Cité Internationale Centre de congrès les 6 & 7 octobre 2016 où l'un des thèmes présentés par l'un de nos éminents confrères était *« Enfin l'expert immobilier indépendant reconnu »*

[192] Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation dans son article R. 312-0-8, 2°.

Une plus forte régulation permettrait une responsabilisation des experts[193] et la limitation des risques bancaires.

6.2. Influence de la CEDH.

Deux arrêts méritent notre attention :
Le premier (Yvon contre France), devenu un arrêt de référence largement commenté en doctrine, traite de la question de l'indépendance et du principe même de l'expertise immobilière en matière d'expropriation.
Le second (Preite contre Italie) très récent pourrait être aussi commenté dans les prochains mois car il enfonce une porte ouverte (une de plus) en rappelant, entre autre, les grands principes et en rappelant la méthodologie de l'expertise notamment sur la prise en compte du classement d'urbanisme (très utile au stade de nos TGI…).
Même si nous verrons que la transcription en droit interne n'est pas aisée.

6.2.1. Arrêt YVON c. France, requête n°44962/98, arrêt définitif du 24/07/2003.

L'arrêt oppose M. Yvon, viticulteur de Charente Maritime, à l'Etat français.

Il intervient dans le cadre d'une procédure d'expropriation par laquelle M. Yvon s'est trouvé exproprié d'une propriété de 21 hectares à un prix qui, à défaut d'accord amiable, a été fixé par le juge de l'expropriation dans un jugement en date du 9 décembre 1994.
La chambre des expropriations de la Cour d'appel de Poitiers a d'abord confirmé le jugement de 1e instance par un arrêt d'appel en date du 21 juin 1996, qui a donné lieu à un pourvoi en cassation que la Cour a également rejeté par une décision en date du 8 avril 1998.

Tant les décisions d'appel et de cassation étaient conformes à l'application et à la tolérance de nos instances judiciaires vis-à-vis de ce fonctionnaire, tour à tour, partie à l'instance, expert du juge, supérieur hiérarchique de l'expert des domaines qui réalise l'expertise pour le compte de l'expropriant. Bref une situation que nous dénoncions tous sans succès depuis fort longtemps.

Finalement la Cour a :
- constaté la violation effective du droit à un procès équitable du fait de la position dominante dont bénéficie le Commissaire du Gouvernement aux différents stades de la procédure.
- considéré que la procédure contradictoire était respectée

6.2.1.1. La reconnaissance de la position dominante du commissaire du gouvernement.

La Cour affirme en premier lieu, et en contradiction avec la jurisprudence traditionnelle de la Cour de cassation, que le Commissaire du gouvernement, bien qu'étant distinct du ministère public et de l'expropriant, n'en est pas moins partie à l'instance dès lors qu'il :
- prend part à la visite des lieux, tout comme l'exproprié et l'expropriant,
- est entendu en ses observations et dépose des conclusions,
- se prononce sur l'évaluation des indemnités d'expropriation,

[193] JJM, « Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier », *Revue EXPERTS*, juillet 2014, **page 386**.

- peut interjeter appel du jugement rendu par le juge de l'expropriation.

La Cour retient l'argumentation du requérant faisant valoir que de par sa qualité et les modalités de son intervention, le Commissaire du Gouvernement se trouve dans une position dominante créant une rupture d'égalité à l'égard de l'exproprié[194].

Le commissaire du gouvernement dans la procédure d'expropriation joue le rôle d'expert auprès du juge, à qui il fournit une « évaluation motivée » (art. 13-32 du code de l'expropriation) et ses fonctions sont exercées par le Directeur des services fiscaux (R 13-1), qui bénéficie, de fait, d'un libre accès au fichier immobilier recensant l'ensemble des mutations intervenues sur le secteur considéré.

Considérant qu'au contraire, l'exproprié ne peut obtenir d'informations que sur des références bien précises, la Cour estime que l'exproprié se trouve déjà à ce stade désavantagé.

Elle considère par ailleurs que le déséquilibre est amplifié par le « poids particulier » que revêt l'estimation donnée par le commissaire du gouvernement dans la mesure où :
- le commissaire du gouvernement apparaît comme un véritable expert aux yeux du juge qui n'a pas de compétence particulière en matière d'évaluation,
- le juge ne peut recourir à une contre-expertise en 1e instance (R 13-28), et ne peut le faire qu'à titre exceptionnel en appel (R 13-52),
- le juge n'est pas tenu de motiver sa décision sauf s'il retient une valeur inférieure à celle du commissaire du gouvernement,

La Cour retient dès lors que ce déséquilibre est incompatible avec le principe de l'égalité des armes, et par conséquent contrevient aux dispositions de l'article 6-1 de la convention européenne des droits de l'homme.

6.2.1.2. La transposition en droit interne.

La cour de cassation a pris acte de cette décision et modifié sa jurisprudence antérieure en considérant que le commissaire du gouvernement, *« expert et partie à cette procédure, occupe une position dominante et bénéficie, par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations pertinentes publiées au fichier immobilier (…) incompatibles avec le principe de l'égalité des armes »* (cass. Civ 3e, 2 juillet 2003).

Par ailleurs, la procédure d'expropriation a été modifiée par le décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 afin de mettre cette procédure en conformité avec les exigences de la CEDH :

L'article R179 du code des domaines précise ainsi que la désignation du représentant de l'autorité expropriante ne peut porter sur un agent désigné en qualité de commissaire du gouvernement.

Le décret du 13 mai 2005 étend ce principe à toutes les procédures d'expropriation en prévoyant que le directeur des services fiscaux ne peut désigner en qualité de commissaire du

[194] JJM, « France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ? » *Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS,* trimestriel n°01/2015, **page 456**

Gouvernement l'agent qui a, pour le compte de l'autorité expropriante, donné l'avis d'estimation préalable aux offres d'indemnités (article R.13-7 alinéa 2).

Le Décret du 13 mai 2005 pose désormais le principe général du contradictoire (art. R 13-7 du code de l'expropriation), tant devant le juge de l'expropriation qu'en appel.

Dans un arrêt du 10 décembre 2015 (pourvoi n° 14-24462) la cour de cassation fait application de ces principes et précise que le principe du contradictoire s'impose au commissaire du gouvernement qui ne doit pas se contenter de citer des termes de référence sans les communiquer.

Le Décret du 13 mai 2005 a également mis fin au monopole du commissaire du gouvernement en matière d'expertise devant le juge de l'expropriation. L'article R322-1 prévoit désormais que « *En vue de la détermination de la valeur d'immeubles et d'éléments immobiliers non transférables présentant des difficultés particulières d'évaluation, le juge peut désigner un expert par décision motivée ou se faire assister, lors de la visite des lieux, par un notaire ou un notaire honoraire désigné sur une liste établie pour l'ensemble du ressort de la cour d'appel par le premier président, sur proposition du conseil régional des notaires. Il peut également, à titre exceptionnel, désigner une personne qui lui paraîtrait qualifiée pour l'éclairer en cas de difficultés d'ordre technique portant sur la détermination du montant des indemnités autres que celles mentionnées à l'alinéa qui précède.* »

La circulaire du 3 octobre 2005, relative à l'entrée en vigueur du Décret du 13 mai, ne manque toutefois pas de préciser que « *le recours à un expert devrait malgré tout rester exceptionnel en raison du coût d'une telle mesure et de l'allongement de la procédure qu'elle impose. Il ne doit pas être systématique, mais motivé par des difficultés particulières (contexte très spécial de l'opération, très grande différence entre l'évaluation du commissaire de Gouvernement, celle de l'expropriant et les demandes de l'exproprié, particularités techniques, spécificité du bien ou du fonds de commerce à évaluer telles qu'il n'existe pas d'éléments de comparaison dans le secteur considéré, etc.).* »

6.2.1.3. Happy end ?

Pour exceptionnelle qu'elle soit, la possibilité laissée au juge de recourir à un expert extérieur est désormais reconnue. Cette possibilité permettra de donner du poids à une éventuelle expertise extérieure, même produite par l'exproprié sur ses propres deniers[195].

Les rôles impartis au Commissaire du gouvernement dans la procédure d'expropriation, tout à la fois, conseil du juge à qui il doit l'information et défenseur des deniers publics qui fait de lui une « partie jointe » à l'instance, impliquent nécessairement une contrariété d'intérêts de nature à porter atteinte aux droits de l'exproprié.

La circonstance que ce rôle incombe à des agents du service des domaines, fussent-ils des individus différents, ne permet pas de garantir l'indépendance nécessaire à celui qui doit fournir l'information au juge.

[195] JJM, « ILC Indice des loyers commerciaux : Approche juridique et impact économique » *AJDI/DALLOZ,* janvier 2009, **page 164**

C’est donc nécessairement par le biais d’experts indépendants que cette impartialité peut être garantie.

Cependant, force est de constater que depuis plus de 10 ans, aucun des experts de justice de la cour d’Appel de Douai consultés, n’a été désigné par un magistrat de l’expropriation…

Faut-il rappeler que le Commissaire du gouvernement a été qualifié de « monstre juridique[196] »
Faisait-il référence au droit colonial en Algérie et dans l’empire français, à propos de l’arbitrage administratif qui se substitue au magistrat ? [197]
Admettons que le Commissaire du gouvernement ne soit plus le monstre juridique qu’il était, ne serait-ce par la reprise de cette qualification par un humoriste haineux, il faut néanmoins bien reconnaitre qu’il fait toujours très peur aux expropriés, à leurs conseils et aux experts !

6.2.2. Arrêt PREITE c. Italie, requête n° 28976/05, arrêt définitif du 17/11/2015.

L’arrêt étudié (Preite contre Italie rendu le 17 novembre 2015 (requête n°28976/05)).
En l’espèce, Monsieur Guido Preite, s’est vu exproprié de son terrain de 8586 mètres carrés par un arrêté rendu le 5 mai 1992 situé à TAURISANO (la région des Pouilles). Le terrain, sur lequel l’administration publique avait pour projet la construction d’un espace commercial, était classé en zone agricole par le plan d’urbanisme communal datant de 1973.

Se sentant lésé, Monsieur Guido Preite assigna la municipalité devant la Cour d’appel de Lecce afin d’obtenir la révision de l’indemnité basée sur la valeur marchande du terrain. Deux experts ont été chargés par la Cour d’appel d’évaluer le terrain (33,57€/m² et 26,70€/m²) et cette dernière, outre passant les expertises, décida par un arrêt du 10 juillet 2000 d’indemniser le propriétaire exproprié en fonction du classement du terrain en terrain agricole (1,81€/m²).

Antérieurement à la décision de la Cour d’appel, la loi n°359 entrée en vigueur le 14 août 1992 disposait en son article 5bis, que pour déterminer si un terrain était constructible, il fallait prendre en compte les possibilités légales et effectives d’édifier au moment où le terrain était exproprié.

Le requérant se pourvut en cassation qui rejettera son recours le 25 mars 2005 en précisant : les terrains classés comme agricoles, mais non utilisés en agriculture, devaient être indemnisés comme s’ils étaient exploités à des fins agricoles, conformément à la loi susmentionnée.

---

[196] R. HOSTIOU, Professeur à la faculté de Droit et des Sciences politiques de Nantes, "Expropriation : le commissaire du gouvernement et Le droit à un procès équitable"
Résumé: *Le droit français fait la part trop belle à l'Administration des Domaines dans la procédure visant à fixer l'indemnisation de l'exproprié. En particulier, celui-ci n'a pas un égal accès aux Informations dont disposent les Domaines pour proposer les prix de référence qui serviront à l'évaluation du bien exproprié. En condamnant une telle pratique, la Cour européenne des Droits de l'homme a pris le 24 avril un arrêt qui fera date.*
Note de bas de page numéro 12 : Marcel Waline écrivait "Si l'on songe que le commissaire du Gouvernement n'est autre que le directeur des domaines, on arrive à cette conclusion stupéfiante que celui-ci apparaît comme une sorte de tuteur Imposé aux juges pour les prémunir contre une générosité présumée excessive, présomption de prodïga qui frappe également l'expro. Tout ceci dépasse vraiment toute raison. Il faut avoir le courage de le dire, l'institution de ce commissaire du Gouvernement est un monstre juridique".
[197] O. LE COUR GRANDMAISON, « De l’indigénat : Anatomie d’un « monstre » juridique : le droit colonial en Algérie et dans l’Empire français »

Malgré le décès du requérant 1er janvier 2012, puis de son épouse le 17 aout 2013, ses héritiers poursuivirent la procédure afin d'obtenir réparation et de savoir si l'indemnisation d'un terrain exproprié doit être basée selon le classement administratif de celui-ci ou en fonction de sa valeur marchande.

La Cour EDH considère le droit au respect des biens, mais ménage un « juste équilibre » entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu, notamment du droit de propriété.

Au cas d'espèce, la Cour européenne des droits de l'homme a considéré qu'il y a eu violation de l'article 1er du Protocole n°1 en ce que l'indemnisation calculée par les juridictions nationales, en raison de son faible montant et de l'absence de raisons d'utilité publique pouvant légitimer qu'un une indemnisation si inférieure n'était pas adéquate.

6.2.2.1. Le respect d'un juste équilibre lors de la procédure d'expropriation.

Par définition, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure permettant à une personne publique (Etat, collectivité territoriale, établissement public) de contraindre une personne privée à lui céder un bien immobilier dans un but d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. Cette définition mentionne plusieurs conditions de validité de l'expropriation, à savoir notamment l'utilité publique et la juste et préalable indemnité.

La Cour européenne des droits de l'homme, quant à elle, met en évidence les trois normes essentielles établies par l'article 1er du protocole additionnel dans son arrêt Sporrong et Lönnroth contre Suède du 23 septembre 1982 (requêtes n°7151/75 et n°7152/75). La première norme est le respect du principe de la propriété, la seconde norme est la privation de propriété et la soumission à certaines conditions et la troisième norme reconnaît aux Etats le pouvoir de réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général.

La juridiction strasbourgeoise précise que l'Etat dispose d'une grande marge d'appréciation dans l'exercice de son droit d'exproprier, notamment dans l'évaluation de l'utilité publique.

A ce titre, afin de contrôler si la nécessité de juste équilibre est remplie, la CEDH analyse les mesures d'indemnisation produites par l'autorité expropriante. Ainsi le versement d'une indemnité et surtout d'une indemnité adéquate participe à l'équilibre entre la nécessité d'utilité publique et le respect des droits de propriété.
La Cour européenne relève que l'indemnisation accordée au requérant n'était pas adéquate et que, par conséquent, « l'intéressé a dû supporter une charge disproportionnée et excessive qui ne peut être justifiée par un intérêt général légitime poursuivi par les autorités ». Ainsi, la juridiction constate que l'indemnisation accordée au propriétaire évincé ne permettait pas un juste équilibre entre l'intérêt général et la protection du droit de propriété.
Le mode de calcul utilisé par les juridictions nationales en appel et en cassation a été une appréciation in abstracto, c'est-à-dire déterminé en fonction de la qualification administrative du terrain tiré du plan d'urbanisme de 1973.

La Cour constate que le montant de ce remboursement était largement inférieur à la valeur marchande du terrain fixé à un prix compris en 26 et 33 euros le mètre carré par les experts. En

sus, le terrain appartenant au voisin également exproprié a été évalué à 20,50 euros le mètre carré. Il y a ainsi une véritable différence entre l'indemnité accordée au requérant et la supposée valeur réelle de son terrain. C'est en ce sens qu'il y a eu un déséquilibre entre l'objectif d'utilité publique poursuivi par l'autorité expropriante et la sauvegarde des droits de l'exproprié.

6.2.2.2. La valeur marchande du terrain « in concreto » et non « in abstracto ».

Comme énoncé, la CEDH rejette un calcul trop abstrait de l'indemnisation et prône par conséquent une appréciation in concreto, c'est-à-dire en prenant en compte les caractéristiques réelles du terrain et sa situation. Cette approche permet de faire valoir la valeur marchande du terrain, à savoir la valeur économique d'un bien en fonction de son état et de la nature de l'équilibre entre l'offre et la demande pour un bien similaire.

Dans l'arrêt d'espèce, la Cour relève que la méthode suivie par les juridictions nationales ne s'est pas basée sur la situation du terrain et ses caractéristiques réelles et que ce système ne tient pas compte de la diversité des situations et méconnaît la configuration des lieux. Ce sont autant d'éléments qui font défaut à l'analyse in abstracto et qui par ailleurs font partie d'une appréciation in concreto. En relevant l'ensemble des éléments manquants dans l'analyse des juridictions nationales, la Cour prône indirectement une appréciation in concreto.

L'utilisation de cette dernière méthode permet de passer outre la qualification administrative inscrite dans le plan d'urbanisme de 1973 et d'évaluer le terrain en fonction de son usage, c'est-à-dire en l'espèce, de l'édification d'une construction par l'autorité publique à vocation commerciale. Dans cette vision, la valeur du terrain ne devait plus être la valeur moyenne de rendement agricole des terrains de la région, mais bien la valeur marchande d'un terrain constructible ou dont la constructibilité future est supposée[198].

La Cour européenne des droits dès l'homme utilise le terme de « valeur marchande » pour qualifier une appréciation in concreto qui serait caractérisée par la prise en compte de divers éléments. Il s'agit en effet d'apprécier la situation du terrain, ses caractéristiques réelles, mais encore la configuration des lieux. La prise en compte de ces éléments permet, sans considération juridique, de déterminer s'il s'agit d'un terrain dont la vocation est d'être construit ou au contraire d'être un terrain à usage agricole.

En l'espèce, l'usage qui sera fait de ce terrain par l'administration publique sera la construction d'un centre commercial. Dès lors, bien que classé en terrain agricole non constructible, l'Etat italien a l'intention d'édifier une construction sur ce terrain et ainsi à le rendre constructible. Le montant de l'indemnisation est alors sensiblement différent.

Ainsi, la Cour de Strasbourg apporte une précision importante dans l'arrêt d'espèce. Il ne suffit pas de s'appuyer sur la qualification abstraite du terrain issue des documents d'urbanisme mais il faut appréhender le terrain en fonction de ses particularités, de son emplacement, de son usage futur. La CEDH prône une approche in concreto afin de permettre un juste équilibre entre l'utilité publique et la sauvegarde des droits du propriétaire.

[198] JJM, « La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? », *AJDI DALLOZ,* septembre 2013, **page 333**

6.2.2.3. Happy End ?

Pour déterminer la valeur probable du terrain en 1992 la Cour disposait de trois expertises d'office, deux sur le terrain proprement dit à 33 et 26 €/m² et une sur le terrain d'à côté en 1992 à 20.50€/m² (rappelons que l'indemnité avait été fixée à 1,81€/m² par la justice Italienne).
La Haute Cour estimera finalement opportun de se baser sur celle de 20€ compte tenu des similitudes existant entre le terrain du requérant et celui du voisin.
Compte tenu de ces éléments, la Cour accordera, au titre du préjudice matériel la somme de 420 000€ (comprenant l'intérêt au taux légal) plus tout montant pouvant être dû au titre de l'impôt sur cette somme, un préjudice moral de 10 000€ (au lieu des 200 000€ demandés) et les dépens évalués forfaitairement à 20 000€ (au lieu des 51 463,35€ engagés).

Cette illustration de la comédie italienne trouvera-t-elle écho dans notre droit interne ?

Selon le Professeur Tavernier[199], on assiste à une influence croissante de la jurisprudence de Strasbourg sur le droit interne français.
Ce cas d'espèce aurait-il donc vocation à remettre en cause les dispositions relatives à l'expropriation existantes en droit français ? Notamment l'article L322-3 du code de l'expropriation qui fixe les critères de la définition de terrain à bâtir et qui précise que pour être qualifié comme tel, le terrain doit être situé dans un secteur désigné comme constructible par le plan local d'urbanisme.

Pour le Professeur Hostiou[200] la décision de la CEDH n'aura pas d'effets notables en droit français de l'expropriation.
La chambre civile de la Cour de cassation avait d'ailleurs déjà pris les devants en considérant dans un arrêt du 1er décembre 1993 Consorts Vigoureux c/ SNCF *(requête n°92-70.457)* que lorsque la qualification de terrain à bâtir ne peut pas être retenue, mais que le terrain se situe proche d'une zone habitée, d'équipements divers avec la présence de réseaux de viabilité et de voies de circulation, il était possible de conférer au dit terrain une spécificité « privilégiée » indépendamment de son classement agricole. La juridiction de cassation admet cette situation afin d'indemniser le propriétaire en conséquence, ce dernier bénéficiera d'une indemnisation plus importante que celle accordée à un simple terrain agricole, sans pour autant retenir la valeur d'un terrain constructible.

En réalité il est à craindre un certain conservatisme sur la question et même si la Haute Cour a retenu concrètement la notion de valeur « marchande », ce qui pouvait laisser penser à une indemnisation de la valeur intégrale de marché, elle s'est bien gardée d'indemniser le terrain au regard de sa véritable valeur intrinsèque déterminée par deux experts de justice, mais l'a évalué sur la base de la valeur d'indemnisation du terrain voisin.

On est donc encore loin du compte. Rappelons que ce terrain a été évalué « intrinsèquement » à 30€/m² par deux experts indépendants désignés par la justice et qu'il a été finalement indemnisé sur la base du terrain voisin à 20€/m²… Vous me direz c'est déjà mieux que la somme initiale d'1,8€/m² !

---

[199] P. TAVERNIER, « L'influence de la CEDH sur le droit français », disponible sur le site : *http://cejm.upmf-grenoble.fr/userfiles/tavernier%202003(1).doc.*

[200] R. HOSTIOU, CEDH, « le montant de l'indemnité doit correspondre à la « valeur marchande » du terrain exproprié », RDI 2016, p.22

6.3. Synthèse.

Notre salut viendra-t-il de l'Europe ? A titre personnel, je l'espère et pour beaucoup de raisons. Cependant, force est de constater les limites de son autorité, tant législative que judiciaire et de déplorer qu'il faut 20 ans pour obtenir une décision finale ! Monsieur PREITE est décédé en 2012 et son épouse en 2013… Ils avaient été injustement expropriés en 1992 avec l'approbation de l'ensemble des juridictions nationales et l'arrêt de la CEDH a été rendu en 2016.

Peut-être que si les expropriations s'effectuaient à la valeur marchande, y aurait-il moins de dépenses publiques : ne serait-ce que par le renoncement de certain projet inutile au grand bénéfice des collectivités[201].

Quant au législateur européen, sa faiblesse politique est une difficulté majeure et ce n'est nullement pas l'épisode du Brexit qui va améliorer la situation et encourager nos institutions à agir d'autorité.

Conclusion de la première partie.

La qualité de nos interventions et de nos rapports d'expertise est d'abord liée à la maîtrise de la sémantique.

Selon le dictionnaire Larousse :

« (bas latin semanticus, du grec sêmantikos, qui signifie)

- *Étude du sens des unités linguistiques et de leurs combinaisons.*
- *Étude des propositions d'une théorie déductive du point de vue de leur vérité ou de leur fausseté.*
- *Aspect de la logique qui traite de l'interprétation et de la signification des systèmes formels, par opposition à la syntaxe, entendue comme l'étude des relations formelles entre formules de tels systèmes »*

La sémantique s'oppose à la syntaxe. Il y a entre la sémantique et la syntaxe un rapport comparable à celui du fond et de la forme (langage plus compréhensible pour un juriste).

Notre spécialité souffre de cet imbroglio et la profusion terminologique mène à la confusion terminologique.

Le fond devrait prédominer sur la forme, c'est entendu.

Et pourtant, la réalité est plus complexe et la forme est au moins aussi importante que le fond… pour ne pas dire plus.

Illustration[202] :

« La Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) a publié le 29 juillet 2016 la mise à jour de son moteur de recherche, permettant de consulter les déclarations de patrimoine des 39 membres du gouvernement de Manuel Valls. Ministres et secrétaires d'Etat sont tenus par la loi de transmettre une description chiffrée de leur patrimoine à la HATVP après leur nomination et au moment de quitter leurs fonctions […]»

[201] Dans l'arrêt PREITE, il est fait mention que la commune se trouve en faillite.

[202] G. DAGORN, Article du journal *lemonde.fr* paru le 09.08.2016 à 21h00 ; Mis à jour le 10.08.2016 à 14h04.

La suite de l'article entremêle les notions de déclarations, estimations ou valeurs et finalement ne s'intéresse qu'aux chiffres érigés en vérité médiatique. Rappelons simplement qu'être tenu de transmettre une description chiffrée, n'oblige pas à évaluer le bien déclaré…

Peut-être devrons-nous réfléchir à un enseignement de lexicologie pour nos apprentis experts et plus largement pour ceux qui s'intéressent aux questions d'évaluations immobilières. Economismes, juridisme et sémantisme pourraient constituer l'écosystème de l'expert en évaluation immobilière.

Le fond n'est d'ailleurs pas épargné en matière de confusion valeur/prix. Le prix issu d'une vente par adjudication publique ne correspondrait pas à la définition de la valeur vénale prescrite par la charte de l'expertise en évaluation immobilière alors qu'il est érigé en valeur irréfragable par l'administration.

DEUXIEME PARTIE

COMPILATION DES PUBLICATIONS

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Travaux 2008-2009

1.1. La validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ? 159

1.2. Indice des loyers commerciaux : approche juridique et impact économique ICC ou ILC, que choisir ? 164

1.3. L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière 168

1.4. La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile…. 174

Chapitre 2 : Travaux 2010

2.1. Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles » 178

2.2. Préface du guide « mon bail commercial » 186

2.3. Chère bécasse, très chère bécasse ! Trop chère bécasse ? (la valeur immobilière « cynégétique » des espaces dunaires) 189

2.4. Bail commercial : le montant du loyer du bail renouvelé 200

2.5. La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ? 205

2.6. Euro 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ? 216

Chapitre 3 : Travaux 2011

3.1. Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ? 229

3.2. ERNT : pas si anodin ! 240

3.3. Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ? 243

3.4. La vente aux enchères publiques d'un immeuble : une vente au résultat très incertain ? 246

3.5. Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances ? 256

Chapitre 4 : Travaux 2012

4.1. Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise 265

4.2. Cas pratique d'évaluation de parts sociales d'une société civile immobilière 269

4.3. L'intérêt pour le commerce considéré et son rôle dans le déplafonnement du loyer 276

4.4. La loi « bonus » relative à la majoration des droits à construire 282

4.5. LOSC et luchin, dix ans déjà…itinéraire d'une stratégie immobilière réussie ! 286

4.6. Décret d'encadrement des loyers privés : vraie fausse bonne solution ? 290

4.7. Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès 296

4.8. Regards croisés sur le réseau des sites NATURA 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques 300

4.9. A dire d'expert… immobilier ! 307

4.10. ISF, donation, succession et l'immobilier…comment faire bon ménage avec l'administration fiscale ? 311

Chapitre 5 : Travaux 2013

5.1. La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles 315

5.2. L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut… 326

5.3.La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? 333

5.4. Divorce : l'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial 342

Chapitre 6 : Travaux 2014

6.1. La prise d'otage économique d'une servitude d'emplacement réservé 348

6.2. L'expertise d'assurance a bon dos ! 357

6.3. La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ? 361

6.4. L'indexation et la révision du loyer en cours de bail 369

6.5. Les devoirs d'information de la chaine des métiers de l'immobilier 386

6.6. Le bail de chasse face à la préemption du conservatoire du littoral ? 397

Chapitre 7 : Travaux 2015

7.1. Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans 402

7.2. L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérite économique 415

7.3. Bases de données : la boite à outils de l'expert du 3eme millénaire 422

7.4. Pré-rapport d'expertise : souhaité… indispensable ? Mais coûteux !! 438

7.5. Indemnité d'éviction commerciale : doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ? 443

7.6. Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marche locatif ? 450

7.7. France domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ? 456

7.8. L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur 470

7.9. L'indépendance et la transparence : les deux « mamelles » de l'expertise immobilière...? 484

7.10. L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative 498

7.11. Experts en évaluation immobilière : tous aux abris ! 510

7.12. Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ? 518

7.13. Il faudrait distinguer la valeur vénale… de la liquidité ? 523

Chapitre 8 : Travaux 2016

8.1. Quelle valeur économique « verte » pour les écoquartiers ? 534

8.2. Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ? .. 539

8.3. Réferences locatives dans les centres commerciaux : la très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille 550

Chapitre 1 : Travaux 2008-2009

La Gazette Nord-Pas-de-Calais – octobre 2008

1.1. LA VALIDITE DE LA CLAUSE D'ECHELLE MOBILE DANS LE BAIL COMMERCIAL ?

Introduction :

L'indice INSEE du Coût de la Construction a progressé de plus de 25% entre l'indice des deuxièmes trimestres de 2001 à 2007,
de sorte qu'il pourrait être actuellement opportun pour l'ensemble des bailleurs et leurs conseils de demander la révision judiciaire du loyer prévue par l'article L145-39 sans tenir compte du loyer actualisé ou du loyer initialement fixé, considérant toute clause de révision comme une clause d'échelle mobile…
Cette situation ferait échec à la règle du plafonnement des loyers instaurée par l'article L.145-33 du code de commerce et permettrait dans les quartiers à très forte commercialité d'obtenir une révision judiciaire des loyers, à tout moment du bail, parfois bien supérieure au loyer déjà indexé.
Par l'évolution actuelle de cet indice ce mécanisme constituerait en quelque sorte un autre « échappatoire » au plafonnement après celui lié, à la durée du bail expiré, à la modification notable des facteurs locaux de commercialité ou à la nature même de l'objet du bail.
Néanmoins Il faut aussi rappeler que par le passé l'indice INSEE du coût de la construction à connu des périodes de baisse et notamment dans les années comprises entre 1994 et 1999 (selon les trimestres).
Ces baisses ont amené les rédacteurs de baux à introduire des mécanismes contractuels de révision exclusivement à la hausse pour faire échec au mécanisme inverse…
Dès lors ces clauses de révision peuvent-elles encore être dénommées clause d'échelle mobile et l'opportunité évoquée ci-dessus est-elle encore d'actualité ?
Clause de révision légale, clause de révision contractuelle ou Clause d'échelle mobile… ces trois qualifications aboutissement en pratique à la variation ou à l'augmentation périodique du loyer selon l'indice choisi. Cependant des nuances importantes voire fondamentales existent selon la qualification retenue…

La situation légale en l'absence de toute clause au contrat de bail commercial (art L 145-37) :

La révision légale est de droit, en l'absence de toute clause contractuelle (C.com. art. L. 145-37 et L. 145-38).
Le décret du 30 septembre 1953 dans son article 27 (D. n°53-960, 30 sept. 1953, art. 27) organisait une évolution des loyers commerciaux tous les trois ans et à la condition que la variation des conditions économiques ait fait évoluer la valeur locative des lieux de plus d'un quart. Puis, une loi du 12 mars 1956 (L. n°56-245, 12 mars 1956) a lié le droit à la révision à l'évolution des indices économiques qui devaient avoir varié de plus de 15 % pour que soit ouvert le droit à révision à la période triennale. C'est la loi du 12 mai 1965 (L. n°65-356, 12 mai 1965, JO 13 mai 1965) qui a fixé les règles actuelles de la révision triennale la plafonnant à l'évolution de l'indice Insee du coût de la construction.
Cette révision est prévue par le statut à l'article L. 145-37 du code de commerce : le droit est donc ouvert aux deux parties même en l'absence de toute clause contractuelle y faisant allusion

dans le bail : ce droit est souvent rappelé sous la forme « le loyer sera révisé selon les conditions légales en vigueur ».
L'article L. 145-15 du code de commerce vise l'article L. 145-38 parmi les textes d'ordre public rendant nulle toute clause qui aurait pour objet de faire obstacle à ses dispositions, et interdisant ainsi d'introduire dans le bail une renonciation, ou une réduction de la périodicité ou un aménagement de son montant.

La clause d'échelle mobile :

La clause d'échelle mobile constitue un mécanisme contractuel de révision du loyer, le plus souvent par application, à échéances périodiques, d'un indice économique ou monétaire, tel l'indice I.N.S.E.E. du Coût de la Construction.
La validité d'une telle clause a naturellement été consacrée par la jurisprudence, l'article L.145-39 du Code de commerce s'y référant expressément pour instituer une faculté de révision dérogatoire *(Cass. 3ème civ. 2 juin 1977 n°76-13.199, Girardo c/ Jullien : Bull. civ. III n°241).*
L'Art. L.145-39 du C. com. stipule : *« en outre, et par dérogation à l'article L.145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire ».*
Ainsi, la clause d'échelle mobile s'applique automatiquement et sans formalisme particulier à chaque période (révision annuelle le plus souvent) par le jeu de l'indice choisi pour la détermination d'un loyer révisé.
Mais si le jeu de l'indice choisi aboutit à la détermination d'un loyer révisé supérieur (ou inférieur) de plus du quart avec le loyer initialement prévu au contrat, celui-ci peut être soumis au régime spécial de révision judiciaire de l'article L.145-39 du Code de commerce ; ceci afin d'éviter que le jeu de l'indexation entraîne une variation du loyer sans rapport avec l'évaluation de la valeur locative.
Il est à noter que le loyer de référence pour apprécier l'évolution intervenue est celui fixé initialement *(Cass. com. 20 nov. 1962 n°60-13.018, Merlier c/ Guillermin : Bull. civ. III n°468)* et non le loyer dernièrement révisé. Il peut également s'agir de celui fixé en exécution d'une modification intervenue au cours du bail par la convention des parties *(Cass. 3ème civ. 16 déc. 1992, Cordelier c/ Sté RMB Investissement : Gaz. Pal. 1993, note J-D Barbier)* ; ou celui fixé judiciairement *(Cass. com. 20 nov. 1962, précité)*.
La révision judiciaire en présence d'une clause d'échelle mobile est soumise aux formalités imposées en matière de révision triennale, mais n'est soumise à aucune condition de délai, la simple augmentation (ou diminution) de plus du quart rendant la demande recevable, et chacune des parties pouvant se prévaloir tant de l'augmentation que de la diminution.

La clause de révision contractuelle :

Depuis que la monnaie manque de stabilité, les contractants se prémunissent contre les conséquences de son évolution et surtout de son éventuelle évaluation, notamment en contractualisant des clauses de révision ou d'indexation. En l'absence de toute réglementation de la clause elle-même (dans le décret du 30 septembre 1953) son fonctionnement dépendra de sa rédaction…
Pour échapper aux conséquences de la baisse de l'indice, les rédacteurs ont mis au point des clauses de révision contractuelles limitant l'ajustement du loyer exclusivement à la hausse, remplaçant la terminologie « variation » par « augmentation » ou précisant que le loyer variera sans pouvoir descendre en dessous du dernier montant payé !

Cette rédaction a été encouragée par le pouvoir réglementaire qui à l'occasion d'une réponse à une question écrite portant sur le point de savoir si le bailleur était en droit, dans un bail d'habitation de ne pas appliquer les baisses d'indice, répondait que la réponse se trouvait dans la rédaction contractuelle de la clause (rép min. n°40721, 8 juillet 1996 JOAN Q, 16 sept 1996, p.4958)…

De l'importance de la qualification à retenir ?

Le statut des baux commerciaux ne crée pas de clause légale d'échelle mobile, ni ne la réglemente, le doute ne relève-t-il alors pas plus de l'intitulé de la clause que de son contenu et il semble bien qu'il faille laisser aux effets de l'indice extérieur la possibilité de varier dans les deux sens, le but de cette clause étant de maintenir au loyer son pouvoir d'achat et non de permettre au bailleur de se prémunir contre la dépréciation monétaire…
Dans un passé lointain mais néanmoins très motivé la cour de cassation avait annulé les clauses d'échelle mobile qui ne laissaient pas à l'indice la faculté de réajuster en plus ou en moins le prix indexé, comme contraires à la loi sur le cours forcé et donc à l'ordre public monétaire (Cass. Comm, 15 nov. 1950, S. 1951, 1, 131).
L'expert devra donc analyser le contenu de la clause d'indexation figurant au bail pour en déterminer la qualification, relever contradictoirement l'éventuelle confusion et se retourner vers le magistrat le cas échéant pour éclaircir le contenu de sa mission.

Conclusion :

La problématique ne réside-t-elle pas plus dans le choix et l'évolution de l'ICC sur la dernière période de 10 ans que dans la confusion des multiples procédures de révision pouvant entre autres conduire à un mixage des modes d'évolution permettant de faire évoluer à la hausse l'indexation mais obligeant lors d'une révision triennale de supporter une éventuelle baisse de loyer.

Première limite : l'intérêt de la révision judiciaire conséquente à l'application de la clause d'échelle mobile suppose que la valeur locative connaisse une progression bien supérieure à 25%... Cela ne concerne évidemment les locaux situés dans des secteurs « à forte commercialité » qui pourraient également faire l'objet d'une procédure de déplafonnement habituelle à l'échéance du bail (alors que l'application de l'échelle mobile intervient à tout moment pendant la durée).
Deuxième limite : la baisse de l'ICC, constatée à de très rares occasions, à inciter certains rédacteurs à protéger les bailleurs d'un risque de « déplafonnement » à la baisse entraînant ainsi involontairement la protection du preneur contre la hausse actuelle…

Cette procédure « échappatoire » à la règle du plafonnement correspond-elle à l'esprit initial du décret du 1er juillet 1939 ? Il semble que non puisqu'il avait lui-même suscité la naissance de l'ancien article 28 du décret de 1953…
Y a-t-il lieu de mettre en valeur l'effet amplificateur de la révision judiciaire en cas de modification de plus de 25% ou faut-t-il encourager un effet modérateur considérant l'augmentation suffisante… ?
Dans un premier temps la jurisprudence aboutie a soutenu que la révision à la suite de l'application de l'échelle mobile devait freiner les effets de la clause dans l'intérêt des deux parties et non les aggraver.

Puis la Cour de cassation est venue censurer régulièrement ces jurisprudences en permet au bailleur de prétendre à la détermination d'un loyer plus important encore que l'augmentation constatée de plus de 25% considérant que le nouvel article 28 ne comporte aucune disposition de nature à restreindre le pouvoir d'appréciation de la juridiction saisie de la révision d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile.
La solution ne serait-elle pas de limiter les effets de l'évolution inconsidérée de l'ICC qui devrait encore s'accentuer fortement dans les prochaines années ?
Depuis la loi du 9 juillet 1970 (L. n°70-600) l'ICC, seul indice réputé légal, est celui le plus couramment utilisé pour les baux commerciaux.
Même s'il n'est pas le seul indice utilisé à être réputé « en relation directe » avec l'objet d'une convention relative à l'immeuble bâti, d'autres indices pourraient être également utilisés s'ils sont en relation avec l'activité de l'une des parties, seules sont interdites les indexations fondées sur le SMIC, sur le niveau général des prix, sur le prix des biens, sur les monnaies ou sur l'or.

Déjà pour faire face à l'augmentation excessive de l'ICC il avait été introduit, obligatoirement pour les logements d'habitation (facultativement pour les baux commerciaux), des mécanismes de régulation, notamment l'instauration d'une pondération sur la moyenne des quatre derniers indices depuis 1985 Puis l'indice a même été reconnu inopérant pour les immeubles d'habitation et il a été créé un indice spécifique pour les logements d'habitation (Indice de Révision des Loyers) depuis le 1er janvier 2006 (L. n°2005-841, 26 juill. 2005, JO 27 juill. 2005, art 35).
Ne serait-il donc pas souhaitable de proposer pour les baux commerciaux la création d'indices spécifiques qui reflètent au mieux les critères de commercialité, de consommation, d'inflation ou de spécificité de chaque branche d'activité.
Ne serait-il pas plus logique pour une boulangerie de voir appliquer une révision judiciaire en application du jeu de la clause d'échelle mobile en cas d'augmentation de plus de 25% du prix du pain ou des matières premières (blé ou farine) plutôt qu'en cas d'augmentation fondée sur l'observation des marchés de construction, eux-mêmes orientés par l'évolution exponentielle des prix des matières premières, due à la forte croissance de la consommation mondiale...

Annotations de l'article ***La validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial***

1.2. INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX : APPROCHE JURIDIQUE ET IMPACT ECONOMIQUE
ICC OU ILC, QUE CHOISIR ?

Le 9 mai dernier, le journal *Le Monde* titrait : « *Pétrole : le prix du baril de brut pourrait atteindre 200 dollars* » ! Le pétrole, à l'instar d'autres matières premières tel l'acier, a vu sa valeur flamber. Depuis 2000, en France, les loyers emportés par l'indice du coût de la construction (ICC)[203] se sont envolés.

En matière d'habitation, une réponse politique a été trouvée en 2005 et en 2008 avec la création de l'indice de référence des loyers (IRL 1 et IRL 2). En matière de baux commerciaux, ce sont les commerçants eux-mêmes qui, regroupés au sein de leurs fédérations et ne voyant rien venir du côté du législateur, ont créé « leur » indice de remplacement de l'ICC : l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Pour des raisons d'ordre public et de licéité, l'intervention *a posteriori* du législateur a été rendue nécessaire[204] et celui-ci a profité de l'occasion qui lui était donnée pour atténuer l'importance de ce nouvel indice. En effet, les fédérations commerçantes avaient convaincu les associations de bailleurs d'adopter un indice qui remplacerait purement et simplement l'indice du coût de la construction et qui serait applicable non seulement aux futurs baux à conclure mais aussi à tous ceux actuellement en cours, sur le modèle de l'IRL. Le législateur ne l'ayant pas entendu ainsi a donné à l'ILC un caractère optionnel laissé à la libre volonté des parties.

Une option que les locataires commerçants, face à l'urgence de leur situation, incités par leurs fédérations, et portés par la rapidité de la réponse législative et réglementaire (dispositions légales et décret d'application ont été pris et publiés en moins d'un an) sont sur le point de négocier auprès de leurs bailleurs afin de substituer l'ILC à l'ICC dans leurs contrats. Ce choix laissé par le législateur à chaque acteur économique renvoie ainsi le locataire commerçant directement face à ses responsabilités : Quelle position ce dernier doit-il adopter pour optimiser sa croissance future ou, à tout le moins, sauvegarder l'équilibre de son exploitation ?

Les deux indices désormais en compétition rendent la négociation contractuelle d'autant plus difficile à mener que les cartes du jeu économique ont bel et bien été redistribuées. *La question se pose donc aujourd'hui de savoir si, à l'heure actuelle de la crise, il faut opter pour ce nouvel indice.* Tenter de répondre à cette question exige tout d'abord de rappeler ce qu'est l'ICC et quelle a été son évolution récente pour mieux comprendre pourquoi est née la volonté de créer l'ILC. Ensuite, un bref retour sur les circonstances économiques nouvelles permettra de mieux comprendre la raison de notre question.

---

[203] Indice trimestriel national publié par l'INSEE de base 100 au 4e trimestre 1953, il concerne les bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire.

[204] Une modification des textes était nécessaire car d'une part l'article L. 112- 2 du code monétaire et financier interdisait les dispositions conventionnelles fondées sur l'évolution du niveau général des prix et l'article L. 112-3 du même code ne prévoyait pas d'exception à ce principe pour les activités à caractère commercial. D'autre part, l'article L. 145-38 du code de commerce d'ordre public ne faisait référence qu'à l'indice du coût de la construction de sorte que l'indice des loyers commerciaux n'aurait pu être appliqué. Rép. min. JOAN Q n°24574 du 21 octobre 2008.

Bref rappel sur l'ICC

Le droit français prévoit que les conventions ne peuvent être indexées sur n'importe quel indice et il a reconnu l'ICC comme étant en relation directe avec les baux commerciaux[205]. Le statut y faisait donc exclusivement référence. Fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment[206], son augmentation est notamment fonction de la forte demande en matériaux de construction des pays émergents et de la pénurie de main d'œuvre dans le secteur du BTP. Ces facteurs apparaissent bien éloignés de l'activité d'un artisan boulanger, d'une agence de voyages ou encore d'une boutique de téléphonie mobile ou de prêt-à-porter, mais la sécurité juridique devait prévaloir devant la logique économique et, au risque de choisir un autre indice susceptible d'être remis en cause, preneurs et bailleurs avaient systématiquement adopté l'ICC comme indice de révision des loyers.

Sur la période 1992-2000, la lente progression de l'indice (en moyenne 1 % par an), parfois ponctuée de baisses, conférait aux relations contractuelles l'équilibre et la stabilité que toute clause d'indexation est censée conférer aux contrats à exécution successive. Mais à partir de 2000 la progression de l'indice a commencé à s'accélérer, déséquilibrant chaque année un peu plus le bail au détriment du preneur. Entre 2000 et 2008, l'ICC a connu un cycle haussier (+ 43 % pour le 2e trimestre) représentatif d'un marché mondial tendu et spéculatif.

La création de l'ILC

Sous l'égide de PROCOS rassemblant une trentaine de fédérations de commerçants, un accord interprofessionnel signé le 20 décembre 2007 a créé l'indice des loyers commerciaux (ILC), destiné à stopper l'inflation galopante des loyers de leurs adhérents.

Cet indice a été validé par la loi LME[207]et le décret d'application rapidement publié représente d'ailleurs la première mise en œuvre concrète de la loi. Celle-ci n'a pas modifié la nature de l'ILC qui est composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPC), pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV). Ce panaché d'indices a vocation à tempérer d'éventuelles envolées (matières premières, denrées alimentaires, etc.) en usant des systèmes classiques de la répartition des risques et de l'effet de moyenne.

Il semble être un meilleur outil d'équilibre pour l'indexation des loyers commerciaux. La prise en compte de l'IPC et de l'ICAV fait également de lui un indice doté d'une certaine « logique économique », étant plus proche de l'activité des commerçants.

Le bouleversement économique

Donc, en mai dernier, on nous annonçait le baril de brut à 200 dollars ; en cette fin de novembre il cote sous la barre des 50 et la chute des places boursières ne fait qu'alimenter la crainte de voir la demande de pétrole chuter dans le sillage de la récession. En 2006, la fusion Arcelor

[205] Article L.112-2 du code monétaire et financier : « est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction ».

[206] Note méthodologique établie par l'INSEE – Informations rapides n°274 du 10 octobre 2008.

[207] Loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite « de Modernisation de l'économie », articles 40 et 47.

Mittal symbolisait l'explosion prochaine des matières premières. Mais la crise financière mondiale est devenue réelle et économique et a eu raison du géant mondial de l'acier qui a récemment annoncé une baisse de sa production de 35 %. Toute la filière sidérurgique est touchée et les experts du secteur sont inquiets quant à la durée de ce cycle baissier.

Parallèlement, l'injection massive de liquidités et les baisses à répétition des taux directeurs de la banque centrale européenne et des banques centrales mondiales (du jamais vu en Angleterre depuis 1981) pourraient entraîner une nouvelle période d'inflation.

L'ILC composé pour moitié de l'indice des prix à la consommation devrait donc augmenter au cours des prochaines années. Les prix des produits de consommation (produits frais, habillement, services à la personne notamment) ont d'ailleurs continué de progresser significativement en dépit de la crise que nous connaissons. A l'inverse, les composants de l'ICC ont considérablement baissé pendant cette même période comme nous l'avons succinctement illustré...

La dernière publication de l'ICC le 10 octobre 2008, marquant une nouvelle augmentation de près de 11 %, repose sur des données antérieures aux événements économiques récents et ne tient donc pas compte de l'effondrement des cours. Cette forte augmentation ne peut raisonnablement être mise en rapport avec l'annonce au même moment (octobre 2008) d'une inflation en légère baisse à 2,7 % liée principalement à la baisse des prix de l'énergie. Un décalage flagrant existe donc entre la publication de ces deux tendances, l'une (toujours) haussière à 11 % et l'autre baissière à 2,7 % ; décalage ne permettant pas actuellement, à notre avis, de conforter le preneur dans son choix pour l'ILC.

L'esprit joueur aura le soin de rester à l'ICC pour prendre sa revanche puisque la crise qui s'installe durablement aura pour effet probable de laisser l'indice du coût de la construction se déprécier pour les prochaines années (rappelons les indices négatifs en 1998).

L'esprit prudent ou responsable verra, quant à lui, dans le nouvel indice des loyers commerciaux, un outil plus résistant à la hausse (mais aussi à la baisse) présentant l'avantage de la stabilité et de l'équilibre. Le choisir le placera lui et son bailleur dans une certaine sécurité. Le temps de l'observation et de la réflexion n'est peut-être pas tout-à-fait terminé.

Annotations de l'article ***Indice des loyers commerciaux : approche juridique et impact économique (ICC ou ILC, que choisir ?)***

1.3. L'INTERET DE L'EXPERTISE DE PARTIE ET L'EVOLUTION DE LA METHODE PAR COMPARAISON EN EVALUATION IMMOBILIERE

La méthode d'évaluation par comparaison peut être employée, en l'absence de « biens intrinsèquement similaires », en retenant des termes de comparaison anciens, réévalués sur la base de l'évolution d'indices immobiliers pertinents.

Cour de Cassation, com. 10 février 2009-08-24
Pourvoi n° Z 08-11.715
M. LACABARATS, prés. – Mme ABGRALL, conseiller référendaire rapporteur – M. CACHELOT, conseiller – M. GARIAZZO, premier av. gén. – Mme JACOMY, greffière de chambre.

Sur le moyen unique
Attendu qu'ayant analysé l'ensemble des termes de comparaison versés aux débats par les parties, la cour d'appel, qui a retenu, sans le qualifier de terrain à bâtir, celui qui lui est apparu le mieux approprié compte tenu des caractéristiques et de la situation privilégiée reconnue aux parcelles expropriées, a, par une décision motivée, souverainement fixé le montant de l'indemnité d'expropriation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi.

Observations :

Concernant l'évaluation des immeubles, après la chambre commerciale[208] c'est au tour de la troisième chambre civile de nous éclairer, il est vrai d'une façon plus indirecte, sur la question des modalités d'utilisation de la méthode par comparaison.

Cet arrêt de rejet intéressera tous les experts immobiliers mais également très certainement les professions du droit œuvrant dans le cadre des procédures d'expropriation.

L'affaire est en effet celle d'une expropriation pour cause d'utilité publique, engagée par une communauté de communes, laquelle a en effet décidé en 2004 de procéder à l'aménagement d'un parc d'activités. Les futurs expropriés, coindivisaires de deux parcelles de terre, décident alors de recourir aux services d'un expert en estimations immobilières (inscrit sur une liste de Cour d'Appel), afin de procéder à l'évaluation de l'indemnité à laquelle ils pourraient prétendre du fait de l'expropriation.

L'expert établit un rapport argumenté et estime la valeur vénale des terres litigieuses en se fondant sur une seule référence « particulière », l'indemnité principale est ainsi évaluée en novembre 2006 à 456 660 €.

[208] Cass. com. 12 février 2008, n°07-10.242

Le magistrat de l'expropriation ayant retenu une indemnité principale de 142 747,50 €, les expropriés décident de faire appel. Bien leur en a pris car le juge d'appel retient exactement l'évaluation de leur expert unilatéralement désigné soit trois fois plus...

L'autorité expropriante s'est pourvue en cassation en vain et a vu son pourvoi rejeté. La cour de cassation considérant que la Cour d'appel de Douai *« ayant analysé l'ensemble des termes de comparaison versés aux débats par les parties […] a retenu […] celui qui lui est apparu le mieux approprié compte-tenu des caractéristiques et de la situation privilégiée reconnues aux parcelles expropriées »*.

I – L'intérêt du rapport d'expertise de partie en expropriation

En l'espèce le juge de l'expropriation avait retenu une indemnité principale d'expropriation de 142 747,50 € (conforme aux conclusions du commissaire du gouvernement). Selon l'expert elle était de 456 660 € ! L'écart conséquent justifiait le recours à l'expertise judiciaire et pose la question de la juste et préalable indemnisation…

La Cour d'appel, consciencieusement, infirme le jugement en exposant précisément les raisons pour lesquelles elle rejette les références proposées tant par l'autorité expropriante et les expropriés, que par le commissaire du gouvernement. Chaque référence est soigneusement écartée, jugée soit insuffisamment comparable, soit insuffisamment précise.

Concernant les références produites par l'autorité expropriante, *« portant pourtant sur des parcelles voisines pour lesquelles les propriétaires ont accepté les offres faites par la communauté de commune moyennant le prix d'un euro l'hectare, [elles] ne concernent pas la moitié des surfaces et n'ont donc pas à servir de référence obligatoire en application de l'article L.13-16 du code de l'expropriation. »*

Dans son rapport, l'expert assimile les parcelles litigieuses à des « terrains à bâtir » en s'appuyant sur un certificat d'urbanisme délivré antérieurement au projet d'aménagement de la collectivité et reconnaissant alors leur constructibilité.

La Cour d'appel de Douai, liée par les dispositions légales indique dans ses motifs que les parcelles en cause, reclassées entre temps au plan d'urbanisme en zone 1AUb (zone à urbaniser), « *ne [pouvaient] être qualifiées de terrains à bâtir au sens de l'article L.13-15 du Code de l'expropriation et devaient être évaluées en fonction de leur usage effectif. »*

La Cour d'appel, sans commettre d'erreur de droit, a donc *« souverainement fixé le montant de l'indemnité d'expropriation »* en retenant le terme de comparaison pourtant très particulier soulevé par l'expert de partie, *« sans le qualifier de terrain à bâtir »*, reconnaissant ainsi implicitement la « qualification » attribuée par l'expert.

Le rapport d'expertise de partie semble donc avoir eu un rôle déterminant dans l'identification et la qualification des biens expropriés auprès du magistrat d'appel.

II – Une nouvelle évolution de la méthode par comparaison.

L'inexistence d'un marché récent a contraint l'expert à employer la méthode par comparaison d'une façon originale, sur la base d'une unique référence appréciée par l'expert comme « parfaitement comparable » malgré sa singularité: Premièrement, la mutation ayant été faite à l'euro symbolique, c'est la valeur déclarée auprès des services fiscaux lors de la transaction qui est retenue comme base d'évaluation (3,05 €/m²) ; deuxièmement, la mutation datant de 1999 (!), l'expert choisit de réévaluer cette valeur fiscale sur la base de la progression de plus de 100% de l'ensemble des indices immobiliers.

Cette dernière démarche, évidemment contestée, est considérée comme économiquement pertinente par la cour d'appel.

L'emploi d'autres méthodes n'est pas inédit. En mai 1988 la chambre commerciale de la Cour de cassation invoque le pouvoir souverain du tribunal de Grande Instance de Bordeaux, qui, en l'absence de références intrinsèquement similaires, a entériné la méthode de calcul exceptionnelle de l'expert judiciaire concernant l'évaluation d'un terrain (Cass. com. 10 mai 1988, n°87-13.554).

L'efficacité de la méthode par comparaison directe réside dans la retenue de références intrinsèquement similaires récentes ; le savoir-faire de l'expert est justement de choisir ses termes de comparaison parmi l'ensemble des biens récemment transactés sur le marché considéré. Mais qu'en est-il lorsque le marché considéré n'offre pas de telles références ? La haute juridiction semble l'avoir bien compris en laissant au juge du fond une véritable latitude dans la validation des différentes méthodes expertales en la matière.

Cette latitude semble d'ailleurs se répercuter sur le travail de l'expert lui-même, encouragé par ces différentes décisions à adapter les méthodes traditionnelles d'évaluation si nécessaire, sous réserve de la validation à posteriori par le juge du fond qui reste souverain.

Ainsi cette adaptation permet que le juge du fond laisse place à d'autres méthodes que celles employées traditionnellement. Cette permission semble toutefois soumise à plusieurs conditions : la méthode par comparaison directe peut être aménagée voire écartée lorsqu'il n'existe aucun bien intrinsèquement similaire récent. En tout état de cause, la méthode originale employée doit traduire une réelle pertinence économique et être reconnue comme telle pour être entérinée.

Avec l'arrêt du 10 mars 2009, la troisième chambre civile complète une décision de la chambre commerciale rendue en février 2008 qui s'en remettait une nouvelle fois au pouvoir souverain de la Cour d'appel de Bourges pour valider la méthode originale « par comparaison et abattements correctifs » retenue par l'administration pour l'évaluation de deux « biens exceptionnels » (châteaux), pour lesquels il n'existait pas de biens intrinsèquement similaires (Cass. com. 12 févr. 2008, n°07-10.242 et commentaires Monsieur HEUGAS-DARRASPEN AJDI décembre 2008).

Après avoir reconnu l'utilisation des abattements pour corriger les références dans l'emploi de la méthode par comparaison, cet arrêt conforte désormais l'utilisation de coefficients de revalorisation.

Conclusions :

On peut donc toujours constater que malgré l'arrêt YVON (CDEH du 24 avril 2003) et le décret du 13 mai 2005 (voir AJDI juin 2006 étude R.HOSTIOU/H.HEUGAS-DARRASPEN) permettant ainsi au magistrat de l'expropriation d'avoir recours au service d'un expert, le rôle quasi exclusif du Commissaire du Gouvernement comme interlocuteur du magistrat continue de faire de lui un expert au service de l'expropriant !

On ne peut imaginer que la réticence de l'expertise en expropriation repose sur un conservatisme lié à la particularité du magistrat de l'expropriation longtemps considéré comme un « juge-expert », ni sur celui des vielles habitudes !

La raison financière du coût de l'expertise à la charge de l'expropriant et le risque de voir fixer l'indemnité préalable au plus proche du marché resteraient donc les principales motivations ?

A lui seul l'exemple ci-dessus devrait justifier de recourir plus régulièrement aux services des experts judiciaires (différences de valeurs de 1 à 3 entre les magistrats de l'expropriation et d'appel et surtout de 1 à 6 entre l'expert et le commissaire du gouvernement).

De sorte que les expropriés doivent toujours apprécier eux-mêmes de la nécessité d'une intervention expertale…à leurs frais pour faire respecter un droit légitime pourtant inscrit dans la constitution, dans la déclaration des droits de l'homme et du citoyen et dans le code civil !

On peut d'ailleurs voir s'amorcer une nouvelle pratique de la part des expropriants, qui, à LILLE, à l'initiative de plusieurs sociétés d'économie mixte ont souhaité faire réaliser des expertises privées préalablement à l'évaluation domaniale, dans le but exposé d'accélérer la maitrise foncière et de provisionner initialement un juste budget d'expropriation.

La qualité d'expert de justice pour ces appels d'offres a d'ailleurs été déterminante dans l'attribution du marché et son indépendance expertale totalement préservée.

A ces occasions il a été possible de comprendre que l'évaluation domaniale qui fixait le budget initial de l'opération rendait « ferme et embarrassante » la position de l'expropriant pour des questions politiques et de vote budgétaire, évidemment étrangères à la notion de valeur vénale…

Cette évolution de quelques opérateurs illustre donc concrètement la problématique de l'évaluation domaniale et celle encore plus problématique du commissaire du gouvernement qui cumule les rôles de supérieur hiérarchique de l'inspecteur de France Domaine, de partie à la procédure d'expropriation, d'expert, de conseil du magistrat, tout en bénéficiant d'un accès privilégié et inégalitaire aux sources de références !

Annotations de l'article ***L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière***

苹果
雨果
ET BIEN JE LUI AI DIT QU'ICI LE BON TROTTOIR SE TROUVAIT À DROITE JUSTE AU BOUT DE LA ROUTE!!
HiHiHi!!
TEEL 2015
la Confraternité selon Confucius!

1.4. LA CRISE ECONOMIQUE, LE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL ET LA CLAUSE D'ECHELLE MOBILE…

Cela pourrait être le titre d'une fable portant sur l'ambiguïté juridico-économique actuelle et sur ses conséquences médiatico-politiques.

Le renouvellement du bail commercial n'est généralement pas la raison même du litige entre propriétaire-bailleur et locataire-commerçant mais l'occasion toute trouvée d'une remise en cause du montant du loyer et donc du principe de son plafonnement, d'autant si cette possibilité se voit désormais offerte à tout moment par le jeu de la clause d'échelle mobile et l'augmentation de l'indice ICC.

Si les deux parties ont intérêt à renouveler leur relation contractuelle, on observe que bien souvent le bailleur souhaite une revalorisation du loyer au-delà du montant du loyer à renouveler. Ce dernier doit toutefois être certain que la valeur locative de son local est supérieure au loyer actuel qu'il perçoit…ce qui en période de récession économique entraîne un mécontentement qui semble légitime.

Dans la majorité des cas un bras de fer s'engage alors au travers d'une action en renouvellement du bail. Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, parfois effectivement très élevés (1) ne suffisent cependant pas en tant que tels à obtenir le déplafonnement du loyer et le bailleur doit démontrer une modification notable, soit des caractéristiques du local, soit de sa destination, soit des obligations respectives des parties, soit, enfin, des facteurs locaux de commercialité.

La modification notable de l'un de ces quatre facteurs, éminemment subjective, a donné lieu a une jurisprudence casuelle foisonnante, principalement sur la question des facteurs locaux de commercialité (2). Ainsi elle se prête naturellement à d'inévitables débats d'experts, qui, in fine, confortent la décision souveraine du juge.

Dans de nombreux cas une telle incertitude juridique quant au plafonnement ou au déplafonnement du loyer peut être écartée par la mise en œuvre de l'article L.145-39 du Code de commerce (3), sur lequel portent depuis quelques temps toutes les attentions. Il faut dire que depuis que l'indice INSEE du coût de la construction a flambé ces dernières années (4), l'article L.145-39 est devenu un véritable passe-partout au service du déplafonnement.

Cet article prévoit en effet la révision du loyer à la valeur locative, à tout moment, dès lors que la clause d'échelle mobile stipulée au bail a entraîné sa variation de plus de 25%. Prévu pour être régulatrice de l'équilibre financier du contrat, la jurisprudence, ayant rappelé en substance que « là où la loi ne distingue pas il n'y a pas lieu de distinguer », a fait passer cette disposition du côté obscur en révélant son côté amplificateur : après que le bailleur ait profité d'une hausse de loyer de plus de 25%, et parce qu'une telle hausse est survenue, celui-ci peut demander la fixation du loyer en cours à la valeur locative même lorsque celle-ci est encore supérieure !

A noter que le locataire pourrait lui aussi profiter d'une demande de révision à la baisse à l'appui de ce facteur de hausse de l'ICC de plus 25%.... Ces demandes restent toutefois

marginales à ce jour. Sont-elles d'ailleurs vraiment souhaitables ? Ne serait-elle pas le signe probable d'une très grave dépression économique du pays ?

Révision à tout moment ou révision au moment du renouvellement : l'action en révision sur le fondement de l'article L.145-39 semble être devenue pour le bailleur un préalable efficace au renouvellement, lui permettant de façon certaine d'échapper au principe du plafonnement pour fixer à nouveau le loyer à la valeur locative.

Mais attention, l'action sur le fondement de la clause d'échelle mobile doit être engagée distinctement de l'action en renouvellement et ne peut pas se confondre avec celle-ci.

Par ailleurs un débat juridique de fond non tranché à ce jour subsiste sur les effets du loyer révisé par l'application du L.145-39. Ce loyer révisé doit-il courir jusque l'expiration du bail en cours ou devient-il le loyer nouvellement fixé rendant ainsi l'action en renouvellement qui s'en suivrait inutile ?

Cette révision pourra, selon les valeurs constatées sur le secteur de chalandise, soit bénéficier au bailleur (effet amplificateur), soit bénéficier au preneur qui retrouvera ainsi l'équilibre contractuel dont il avait été privé en cours de bail par l'ascension fulgurante de l'indexation (effet modérateur).

Mais attention : si l'action en renouvellement du bail est engagée trop tôt et donne lieu à la fixation judiciaire d'un nouveau loyer plafonné, le bénéfice de l'action en révision entraînant déplafonnement automatique sera perdu puisqu'un nouveau loyer de référence viendra d'être judiciairement déterminé, ne permettant plus de constater une variation de plus de 25% du loyer.

La généralisation des clauses d'échelle mobile dans les baux et la forte hausse de l'indice INSEE du coût de la construction au cours des dernières années semblent avoir posé les bases d'une utilisation détournée de l'action en révision comme préalable à l'action en renouvellement. Mais encore faut-il se souvenir qu'en 1998 les rédacteurs excluaient cette même clause d'échelle mobile pour cause d'indice négatif.

Le législateur est d'ailleurs intervenu en créant l'ILC lui-même conçu pour amortir les effets de la hausse sauf qu'en période de crise il pourrait aussi limiter les effets de la baisse (5).

Cette utilisation de l'article L.145-39 qui profitait principalement aux bailleurs compte-tenu de la hausse des loyers ces dernières années pourrait désormais jouer en faveur des commerçants dans ce nouveau contexte économique tourmenté. Encore faut-il se souvenir se souvenir que la seule augmentation du chiffre d'affaires ne justifiait pas la révision à la hausse, sa seule baisse ne devrait pas non plus entraîner la révision du loyer à la baisse, puisque seule la référence de comparaison peut justifier l'établissement du marché.

Un récent arrêt de la Cour d'appel de DOUAI très médiatisé semble déjà illustrer la lourde responsabilité des magistrats et des experts dans l'appréciation des conséquences de la crise lors de la fixation des loyers des commerçants…

1 : Les prix des loyers rue Neuve à LILLE (rue piétonne) peuvent dépasser 2 000 €/m²UP/an ; ceux rue de la Grande Chaussée (Vieux-Lille) se situent pour nombre d'entre eux entre 1 500 € et 2 000 €/m²UP/an.

2 : Augmentation de la population (Cass. 3e civ. 23 nov. 1993, n°92-11.177, Breton c/ Huberlant : Rev. Loyers 1994 p.151) ; mutation physique d'une rue (Cass. 3e civ. 27 avril 1991, n°89-21.150, Bachir c/ Doenière : Rev. Loyers 1991 p.321), etc.

3 : Article L.145-39 C. com : « En outre, et par dérogation à l'article L.145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire ».

4 : L'indice INSEE du coût de la construction a évolué en moyenne entre 2% et 11% par an entre 2000 et 2008. Sur cette période l'augmentation est de 38,22% au 1er trimestre, 43,43% au 2e trimestre, 45,83% au 3e trimestre et 35,13% au 4e trimestre !

5° AJDI janvier 2009 étude BLATTER MARTEL Indice des loyers commerciaux : approche juridique et impact économique

Annotations de l'article ***La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile***

Chapitre 2 : Travaux 2010

Revue Experts – février 2010

2.1. VALEUR VENALE IMMOBILIERE ET ABATTEMENT POUR FAITS CRIMINELS « HORRIBLES »

« Le chalet de l'horreur trouve preneur », « le chalet de l'horreur soldé à moitié prix » : des titres concernant la vente du chalet de l'affaire « FLACTIF » qui ont fait l'actualité de ces dernières semaines et qui, sous un aspect de prime abord pénal, dissimulent une interrogation micro-professionnelle sur la question de la valeur vénale de tels biens immobiliers.

Chaque immeuble a connu une histoire plus ou moins heureuse ou dramatique en fonction des personnes qui y ont séjourné ou des faits qui s'y sont produits, d'autant plus que la construction est ancienne et que l'histoire de la maison est connue. Cette histoire a-t-elle un impact sur la valeur vénale de l'immeuble lors des transactions dont il fait l'objet ?

Quel professionnel averti n'a pas connu une transaction avortée lorsque les visiteurs ou signataires d'une promesse de vente venaient à apprendre l'existence d'une tragédie récente dans la maison convoitée… Comment ne pas considérer que le « nid douillet » où vous vous apprêtez à abriter votre famille soit difficilement compatible avec la connaissance des événements familiaux tragiques ou des événements criminels qui s'y sont déroulés ?

Jadis, tout village avait sa maison « hantée », « ensorcelée » ou qui « portait malheur » de mémoire d'homme, mais à l'heure de l'ultra médiatique et d'internet on ne pourra plus ignorer le passé !

L'événement dramatique ou criminel survenu dans un immeuble lui fait-il perdre une partie de sa valeur vénale ? Intuitivement et instinctivement, on serait tenté de répondre « oui » sans nuance. Mais alors quels sont les facteurs susceptibles d'engendrer cette baisse de valeur ? Est-elle proportionnelle à la violence du drame ? A la médiatisation ? Finalement, un « abattement pour l'horreur » peut-il exister ? Peut-on graduer l'horreur ? Et pendant combien de temps ? A contrario y a- t-il des facteurs limitatifs ? Enfin ces faits constituent-ils un préjudice financier ultérieur ?

Préalable :

- **Bref résumé immobilier du cas étudié**

L'immeuble est un chalet à usage d'habitation situé sur la commune de GRAND-BORNAND (Haute-Savoie), Lieudit le Chinaillon, d'une surface habitable de 235m², sur un terrain de 841m², acquis en date du 28 juin 2002 moyennant le prix de 457 348 €.

La valeur vénale aurait été estimée à dire d'expert de justice en 2006 à 826 000€ puis ramenée à 632 000€ pour tenir compte de la dépréciation pour faits criminels puis à moins de 600 000€ pour tenir compte de la baisse du marché (source France Info).

La vente a eu lieu le 11 juin 2009 par adjudication publique au Tribunal de Grande Instance d'ANNECY pour 315 000 €.

Les prix de vente de chalets dans ce secteur sont d'environ 800 000 à 1 000 000€.

Selon l'évolution de l'indice INSEE PERVAL, reflétant la progression du marché immobilier, la réévaluation du prix d'achat de 2002 serait de 833 426 € en 2009.

Bref on peut raisonnablement convenir que la valeur vénale actuelle de l'immeuble s'est trouvée affectée par les faits qui s'y sont déroulés, d'environ 50% sur l'estimation la plus faible.

- **Qu'est-ce qu'un abattement ?**

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur.

Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti :

- l'abattement fiscal : il consiste en une réduction légale sur la base d'imposition pour la résidence principale (ISF 30%),
- l'abattement pour occupation : il peut aller de 10 à 50% en fonction des conditions du bail ou de la convention d'occupation (validé par la jurisprudence de la Cour de Cassation) ;
- l'abattement technique : il consiste à déduire de la valeur vénale d'un immeuble un pourcentage déterminé compte tenu de l'état du bien ou de ses matériaux ;

Ou encore tout abattement justifié et exposé comme tel par l'expert en considération de l'immeuble expertisé…

Cependant, au-delà de cette liste non exhaustive, peut-on considérer qu'un fait dramatique puisse conditionner la naissance d'un abattement affectant la valeur vénale d'un immeuble ?

L'abattement pour « faits d'horreur » n'est lié ni aux caractéristiques matérielles de l'immeuble (solidité de l'ouvrage, configuration, emplacement), ni à ses caractéristiques juridiques (occupation, servitude). Il repose sur l'histoire terrible de ses occupants à la condition essentielle et déterminante qu'elle soit connue.

I La « graduation » des faits d'horreurs :

a) La caractérisation des faits criminels dits « horribles »

La qualification semble s'établir et se justifier lorsque deux critères sont réunis :

- des faits « d'horreur » aux yeux de tous
- la connaissance de ces derniers par une médiatisation abondante, excessive et parfois « malsaine »

- **Les faits :**

Xavier FLACTIF, promoteur immobilier, sa compagne, Graziella ORTOLANO, gérante de différentes Sociétés Civiles Immobilières, et leurs trois enfants âgés de 6 à 11 ans ont disparu le 12 avril 2003 au GRAND BORNAND (Haute Savoie).

Songeant dans un premier temps à une fuite de la famille vers la Suisse ou l'Italie, les gendarmes découvrent dans le chalet qu'occupait la famille des traces de sang nettoyées et non visibles à l'œil nu ainsi qu'une douille et des morceaux de dents.

Ce n'est que le 16 septembre 2003 que David HOTYAT (avec la complicité de trois personnes) avoue avoir tué violemment les cinq membres de la famille FLACTIF suite à une violente dispute à propos d'une question financière puis tenté de faire disparaître les corps en les brûlant sauvagement...

- **La médiatisation :**

De la disparition de la famille FLACTIF au quatre procès dont celui en appel annulé, l'affaire fut extrêmement médiatisée, sensibilisant ainsi une grande partie de l'opinion publique. Les différents journaux télévisés, les émissions dédiées à l'affaire, la presse écrite générale ou spécialisée, internet… autant de relais qui ont fait apparaître ces actes criminels comme des faits d'« horreur » aux yeux du grand public.

On peut recenser plus de 13 000 articles de presse concernant cette affaire ce qui lui a évidemment donné une dimension internationale, et c'est finalement des amateurs venus de Belgique qui se sont portés acquéreurs.

b) La caractérisation de « l'horreur absolue »

L'expression « d'horreur absolue » pourrait s'appliquer à un crime qui touche au plus profond la conscience et la sensibilité collectives. En somme, il s'agit de « crimes inqualifiables et inhumains ».

Parce qu'ils ont heurté l'opinion publique et la conscience collective, une réelle volonté de ne pas oublier apparaît. Dès lors, l'immeuble devient dans l'esprit de la population un sanctuaire en mémoire des victimes et ce, dès la découverte du crime. Cela peut se traduire par le dépôt de gerbes de fleurs, de bougies ou de photographies devant l'immeuble ou entrainer des manifestations plus ou moins spontanées.

Les cas les plus médiatisés de ces dernières années ont été les maisons appartenant à Marc DUTROUX (pédophile belge).

Lors d'une vente publique, l'un de ces biens situé à SARS LA BUISSIERE (BELGIQUE) a été acquis pour 46 000 € en 2008 par la municipalité de LOBBES alors qu'il avait été estimé 75 000 €. Les promoteurs présents lors de la vente n'auraient fait que des offres nettement inférieures. Les autorités ont demandé l'accord des familles des victimes pour créer un « espace du souvenir » et ont de fait voulues maintenir une valeur « symbolique » face à ces atrocités.

De même, le conseil communal de CHARLEROI a voté l'expropriation judiciaire pour cause d'utilité publique de la maison de Marc DUTROUX située à MARCINELLE. Le Comité d'acquisition aurait estimé l'immeuble à 22 692 € en mai 2008. L'habitation doit être rasée pour en faire également un lieu de souvenir.

Parfois même, personne ne rachète ni l'immeuble ni le terrain. C'est ce qui s'est produit aux Etats-Unis avec la maison du « monstre de Milwaukee », le cannibale Jeffrey DAHMER.

Il avait assassiné 17 de ses victimes dans ce pavillon. Jamais vendu, l'immeuble a été entièrement rasé. Aujourd'hui, il ne resterait plus qu'un trou béant au milieu d'un lotissement…

C'est dans ces cas récents « d'horreur absolue » que la notion d'abattement semble la plus prononcée et la moins réversible.

Dans certains cas, les biens « immobiliers » pourraient ne plus avoir de valeur économique du tout puisqu'ils appartiendraient à la conscience collective de l'humanité et relèveraient du devoir de mémoire nécessaire à la protection de la démocratie et à la préservation de la paix (les camps de concentration de l'Allemagne nazie)…

c) La qualification du cas FLACTIF :

Bien que la vente ait attiré de nombreux curieux, peu d'acquéreurs sérieux se sont manifestés.

En dehors des faits d'horreur incontestables, la baisse de valeur constatée peut aussi s'expliquer à la lumière de trois autres facteurs qui méritaient eux aussi des abattements :

- Les difficultés récentes du marché immobilier
- La mise sous scellés de l'immeuble pendant plusieurs années ayant entraîné divers « défauts ou dysfonctionnements techniques » (présence d'humidité…).
- L'incertitude urbanistique révélée par l'expert de justice sur diverses questions concernant les règles de prospect ou autre règle d'implantation

Cependant, ces trois facteurs ne peuvent pas expliquer à eux seuls une baisse aussi importante de la valeur vénale du chalet, d'ailleurs l'expert chargé de l'expertise aurait lui-même appliqué des abattements correspondant à ces situations et y aurait ajouté un abattement de 25% « pour faits criminels » (France Info)…

Sans doute la violence des faits, l'implication de toute une famille (y compris trois jeunes enfants), le mobile financier et de jalousie, le contexte « immobilier » (argent facile) et l'extrême médiatisation (y compris de l'auteur des meurtres qui avait donné des interviews) ont entraîné un dépassement de la qualification de « simples faits criminels » pour atteindre à notre avis la qualification de faits criminels « horribles ».

II Les facteurs limitatifs et la question juridique du préjudice :

a) Les facteurs limitatifs :

Ils semblent principalement au nombre de quatre :

1) La destination de l'immeuble :

2) Le temps qui passe

3) Le nombre de propriétaire séparant l'évènement de l'évaluation ou de la transaction

4) La « naissance » d'une nouvelle valeur

La destination de l'immeuble :

Comme c'est un sujet essentiellement affectif il semble prudent de limiter l'abattement aux immeubles d'habitation.

D'ailleurs on peut constater que les immeubles ayant été le lieu d'évènements criminels sont souvent détournés de leur utilisation d'habitation dans un premier temps.

Le temps qui passe :

A la lecture des différents cas et comme dans tout traumatisme le temps contribue à effacer les souffrances et on peut convenir que les décennies qui séparent l'évènement des transactions successives atténues l'abattement envisagé.

L'événement dramatique ou criminel très ancien (plus de 50 ans), peu ou pas connu, aura peu ou pas de répercussion sur la valeur du bien si celui-ci peut être perçu comme un événement « historique » totalement détaché de notre société actuelle.

Le nombre de propriétaire séparant l'évènement :

L'entièreté de l'abattement se justifie lorsque la valeur se détermine en réaction au déroulement des faits d'horreurs qui se sont produits dans les lieux évalués ou si l'immeuble appartient encore au criminel.

Puis chaque propriétaire successif (minimum 2) amènera une nouvelle histoire et contribuera à l'effacement ou à l'atténuation des faits incriminés et donc de l'abattement.

La renaissance d'une nouvelle valeur ;

En l'occurrence, à Holcomb au Kansas, alors que quatre membres d'une famille de fermiers ont été sauvagement assassinés en 1959, le bien est devenu aujourd'hui un « semi-musée » ouvert une fois par semaine à raison de 5 dollars l'entrée. C'est après la parution du roman non fictionnel « De Sang froid » écrit par Truman CAPOTE et de l'adaptation cinématographique du drame « Quatorze ans en Louisiane » réalisée par Richard BROOKS que le pavillon a attiré beaucoup de « touristes de l'horreur ».

De la même manière, la personnalité et la célébrité même de la personne assassinée pourrait avoir un impact « haussier » sur la valeur vénale du bien. La propriété de Miami devant laquelle Gianni VERSACE fut assassiné en 1997 est devenue aujourd'hui un hôtel et une des boîtes de nuit les plus en vogue de la ville. Le propriétaire actuel l'a rachetée 19 millions de dollars en 2000, soit la plus grosse somme investie dans l'immobilier à Miami. L'agent responsable de la vente Carlos JUSTO aurait même admis que *« le prix s'est envolé parce que VERSACE y a vécu et y a été assassiné »…*

Plus près de nous, on se rappelle de deux anciennes et célèbres affaires françaises, l'affaire du Docteur PETIOT et l'affaire LANDRU, cette dernière affaire, concernant le premier criminel en série identifié en France (fin 19ème), a vu une des propriétés, lieu de nombreux crimes abominables, saccagée par la foule dans un premier temps puis transformée une première fois en restaurant puis une seconde en musée et enfin revendue à des particuliers… Ces deux affaires ont connu une intense exploitation cinématographique ainsi qu'un récent fétichisme « people » contribuant à « réhabiliter » les valeurs vénales des lieux et objets incriminés.

Il semble donc que la scénarisation et la « peopleisation » des faits « exorciseraient » les faits eux-mêmes puisque, étant portés à la connaissance de tous, la cotation de l'immeuble s'établirait alors auprès d'amateurs « avertis », voir attirés par cette médiatisation phantasmatique

b) L'abattement exposé peut-il constituer un préjudice indemnisable ?

La révélation d'événements dramatiques familiaux (suicide collectif, parricide, infanticide…) ou criminels qui auraient eux-mêmes provoqué la vente de l'immeuble et qui se révèleraient au cours de la mise en vente ou lors de la signature du protocole synallagmatique ou unilatéral entraîne à coup sûr une désaffection importante et brutale du nombre d'amateurs et la constatation d'un abattement très important en rapport avec la méconnaissance de l'événement et l'effet de surprise…

A cet égard il est établi que la méconnaissance d'un événement dramatique ou criminel ne constitue pas un vice caché ou un vice du consentement malgré la réalité constatée qui peut provoquer jusque le renoncement de l'acquéreur dès lors qu'il apprendrait la connaissance de faits qui seraient contraires à la quiétude du cocon familial pendant le délai où il pourrait le faire.

Faut-il infléchir cette position ? Cela ne semble pas devoir se justifier au regard des facteurs limitatifs exposés ci-dessus.

Sauf à établir un diagnostic du sort des derniers détenteurs et organiser l'information de l'acquéreur, ces obligations seraient en contradiction avec la nécessaire protection de la vie privée et la perception subjective que peut avoir tout un chacun sur ce type d'événements !

Pourtant, alors que la pratique expertale d'un abattement pour faits criminels semble acquise, pour peu que ces faits soient effectivement connus, la dissimulation ou l'omission de ces mêmes faits n'entraîneraient pas une réduction de prix ultérieur pour cause de préjudice … ?

Sans doute le caractère provisoire, aléatoire et subjectif de cet abattement n'entraîne pas la caractérisation du préjudice à savoir qu'il soit direct, matériel et certain. Cette situation de dissimulation lors de l'acquisition ne pourrait-elle pas alors être considérée comme une perte de chance lors de la revente future ?

La perte de chance est une notion ayant pour objet d'évaluer un dommage dont l'existence ou l'étendue est incertaine, elle est soumise à l'appréciation souveraine des magistrats qui considèrent que seule constitue une perte de chance réparable, la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable, à la condition d'établir un lien de causalité entre la faute à l'origine du dommage potentiel, et le dommage subi.

La dissimulation ou l'omission de faits susceptibles de justifier un abattement sur la valeur vénale semble bien constituer une faute à l'origine d'une perte de chance de revendre ultérieurement le bien acquis avec plus-value ou simplement récupérer son prix d'achat…

- **Conclusion**

Faits criminels, drames familiaux, événements dramatiques ou faits d'horreurs, il semble bien que ces événements influencent directement ou indirectement la valeur d'un bien d'habitation lors d'une transaction à la condition essentielle et déterminante que ces faits soient « récents » et effectivement connus, ce qui en dehors des cas médiatisés est assez rare...

Plus précisément la qualification pour faits d'horreur entraînerait, à la lumière des cas étudiés, un abattement spécifique et justifié d'au moins 50%.

Dès lors il appartient à l'expert lui-même d'être informé sur le déroulement des faits et d'apprécier subtilement et subjectivement la répercussion des faits incriminés sur la valeur du bien, lieu de l'évènement ou propriété du criminel…

Annotations de l'article ***Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles »***

Guide des bonnes pratiques commerciales édité par la Fédération Lilloise du Commerce, de l'Artisanat et des Services

2.2. PREFACE DU GUIDE « MON BAIL COMMERCIAL »

Spécificité française la propriété commerciale s'acquiert par la conclusion d'un bail commercial au profit du commerçant. Celui-ci peut être écrit, sous seing privé ou authentique, ou même simplement verbal.

Le droit commercial suscite en matière de baux commerciaux des incompréhensions qui naissent de la terminologie et du sentiment de droits acquis radicalement opposé à la liberté contractuelle et au libéralisme anglo-saxon.

En effet la « propriété commerciale » laisse penser à son bénéficiaire qu'il est propriétaire de son commerce. C'est à la fois vrai aux termes de notre législation mais c'est aussi inexact en considération de la vision patrimoniale simplifiée du commerçant lui-même et de la pression des bailleurs…

En droit, si celui-ci est bien propriétaire de son commerce, il l'est dans une relation juridique complexe avec un bailleur lui aussi propriétaire du local dans lequel est exercé le commerce.

En fait, la relation bailleur/preneur est un équilibre fragile arbitré par le marché et le juge des loyers. Il s'illustre principalement à travers le principe du plafonnement/déplafonnement du loyer et par le principe du droit au renouvellement pour le preneur, lui-même limité par le droit du bailleur à refuser ce renouvellement en contrepartie d'une indemnité d'éviction...

Le décret du 30 septembre 1953, le code de commerce, la jurisprudence et le contrat de bail régissent les relations des parties. Il est donc important que le contrat de bail soit établi avec soin et avec précision par un professionnel averti et que chacune des parties soit éventuellement assistée par le conseil de son choix.

Les renouvellements successifs sont autant d'occasion de devoir interpréter le contrat parfois rédigé des décennies plus tôt… De nombreux contentieux naissent de l'imprécision des documents, de la méconnaissance des principes fondamentaux de notre législation et de l'absence des acteurs initiaux du contrat.

Les modifications des facteurs économiques ou de commercialité transforment les zones de chalandises. La cohabitation entre commerçants et grandes enseignes entraîne une concurrence de 1 à 10 dans une même rue en fonction de la capacité contributive du commerce et de l'emplacement considéré. L'évolution des pratiques commerciales nécessite l'adaptation des activités exercées.

Bref, les cycles économiques successifs sont autant de périodes pendant lesquelles la modification des commerces et des facteurs locaux de commercialité constituent des enjeux considérables pour les parties, pouvant les amener devant le juge des loyers.

S'en suivent d'interminables débats où les forces et moyens en présence sont souvent en défaveur du commerçant individuel.

Pour l'expert en estimations immobilières, collaborateur occasionnel de la justice, chargé d'éclairer le magistrat des loyers en cas de conflit, la bonne rédaction du bail est un des éléments essentiels du règlement des litiges.

L'initiative de la Fédération Lilloise du Commerce d'éclairer les parties et notamment les commerçants dans les méandres du bail commercial est une excellente idée et doit permettre au non initié d'être plus attentif lors de la conclusion du bail, document fondateur de la propriété commerciale.

Ce guide des bonnes pratiques permettra aux commerçants de mieux appréhender la rédaction et la compréhension du bail commercial, il ne devrait pas cependant le dispenser de se faire assister lors de la conclusion du contrat par son conseil habituel.

Annotations de l'article ***Mon bail commercial***

Revue Experts – août 2010

2.3. CHERE BECASSE, TRES CHERE BECASSE ! TROP CHERE BECASSE ?
(LA VALEUR IMMOBILIERE « CYNEGETIQUE » DES ESPACES DUNAIRES)

Résumé :

Chacun s'est amusé du sketch de la « gallinette cendrée » caricaturant l'image du chasseur… Plus sérieusement, l'évolution de l'écologie politique, les nouvelles prérogatives publiques, la pression urbaine, la raréfaction des espaces naturels, l'augmentation du marché immobilier mais aussi l'évolution démographique ont entraîné une augmentation contestée des valeurs des terrains de chasse.

Introduction :

Deux conceptions opposées ont pour objet un espace unique et très convoité, l'espace dunaire du littoral…

D'un côté la puissance publique a, pendant les années d'après-guerre, vendu ces territoires qu'elle considérait comme inutiles puis, avec la création en 1975 du *Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres,* elle a entrepris de racheter au nom de l'écologie politique ces mêmes territoires, qui entre temps avaient été mis particulièrement en valeur d'un point de vue cynégétique.

De l'autre côté les acquéreurs de ces territoires - des chasseurs passionnés de grands espaces - les ont protégés, plantés et aménagés, leur donnant un attrait cynégétique réel. Certes, certains, notamment en deuxième génération, ont parfois transformé ces espaces naturels en vastes campings, stations balnéaires ou programmes de construction ambitieux, souvent encouragés en cela par la puissance publique !!

L'évolution des pratiques, des idéologies politiques et des lobbies cynégétiques produit actuellement une tension juridico économique explosive sur les sujets sensibles que sont la préemption, l'expropriation, la valorisation ou la simple utilisation des territoires du littoral.

D'un côté la puissance publique, considérant son intervention légitime et l'emploi des fonds publics « honorables », cherche à déterminer une valeur en se prévalant de leur caractère « stérile ».

D'un autre côté la valeur de ces terrains, si tant est qu'elle puisse s'exprimer librement, ne cesse de connaître une inflation régulière.

L'objet de la présente étude est de caractériser les éléments de la valeur vénale tout en définissant des critères objectifs appréciables finalement par le juge.

Bien sûr il n'est pas dans mon propos d'apprécier le bien-fondé des évolutions politiques mais d'éclairer d'un regard d'expert un sujet sensible, particulièrement sur la côte Nord-Ouest de la France.

Mais qu'est donc au juste « la valeur vénale »?

La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens », donne la définition suivante :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

La charte de l'expertise en estimations immobilières donne la définition suivante de la valeur vénale :

« *la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :*

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur

La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché

Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai

La proposition de ce bien à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,

L'absence de facteurs de convenance personnelle. »

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Ces trois définitions nous permettent donc d'objectiver la valeur, même si la subjectivité ne peut être écartée et notamment à travers la prise en compte du marché.

Et c'est justement la difficulté de notre sujet dans la mesure où la libre fixation du marché ne s'établit plus sur le littoral puisque chaque transaction fait l'objet de tractations et de pressions pour contrôler l'établissement de la valeur… On ne compte pas les exemples ou les transactions s'établissent librement à un prix de 100 et où la puissance publique tente de préempter à 50…faisant durer la procédure pendant plusieurs années.

De la même manière la puissance publique communiquant clairement son intention de préemption ou d'expropriation par tout moyen espère décourager tout acquéreur qui ne voulant pas perdre son temps renonce finalement et involontairement à participer à l'établissement de la valeur du marché…

Dès lors la valeur s'établit au mieux par la négociation « amiable » entre le vendeur, qui n'a pas le choix, et la puissance publique servie par France Domaine et le Commissaire du Gouvernement, dont l'impartialité a pu être mis en cause par la CDEH dans un passé récent. Le juge en ultime recours n'est pas toujours en mesure d'apprécier la subtilité et la spécificité de l'évaluation de la valeur vénale des terrains cynégétiques.

<u>Les « a priori » du sujet…</u>

De la dune ça ne vaut pas « grand-chose » !

Evidemment il n'y a pas de ressources sylvicoles (sauf un peu de bois de chauffage), de production agricole possible, il n'y a pas d'exploitation de gravières ou autre richesses minières, dès lors l'utilisation effective ne semblant pas « démontrée », chacun méconnaissant la question cynégétique considère ces espaces comme « stériles » d'autant que les possibilités d'urbanisation sont souvent inexistantes.

Une utilisation effective « cynégétique » est donc tout à fait objective même si cette pratique semble moins « politiquement correcte » dans l'évolution de notre société.

L’initiation cynégétique :

La chasse est la traque d'animaux dans le but de les capturer ou de les abattre. Quand la chasse est soumise à une réglementation, la pratique de la chasse en dehors de son cadre légal est appelée braconnage. La cynégétique est l'art de la chasse.

La France est le pays européen qui compte le plus grand nombre de chasseurs : 1 343 000 en 2009 pour 42 700 000 hectares de terres où la chasse est autorisée**,** soit 2,15 chasseurs par habitant et 35 hectares de chasse par chasseur.

Au Moyen Âge, la chasse est progressivement devenue un privilège de la noblesse et des dignitaires de l'État.

Sous l’Ancien Régime, la chasse est un plaisir de gentilhomme et un privilège seigneurial. Les rois sont grands chasseurs et entretiennent des équipages importants. Être admis aux chasses du roi est un des plus grands honneurs de la Cour.

Depuis la Révolution, la chasse s’est démocratisée et elle est répertoriée en trois catégories, la chasse populaire (les oiseaux migrateurs sur le DPM), la chasse dans le milieu agricole et la chasse des milieux aisés (c’est principalement dans cette catégorie qu’on trouve les bécassiers).

La bécasse est de tous les gibiers à plumes celui qui est, sans conteste, le plus passionnant et le plus difficile à chasser. Oiseau migrateur, elle passe en France, venant du nord, en automne, à l'approche de l'hiver. Au mois de mars, elle repasse, venant des pays méridionaux. Toutefois, il arrive que certaines d'entre elles nichent en France. Lors de ses migrations, la bécasse vole seule ou en petit groupe.

C’est un gibier réservé à l’élite cynégétique par son mode de chasse, principalement au chien d’arrêt. Cet élitisme s’est d’ailleurs accompagné de la mise en place d’un Prélèvement Maximum Autorisé (PMA), d’associations très spécialisées comme le Club National des Bécassiers (CNB) dont la devise est « chasser le plus possible en tuant le moins possible » et d’études spécifiques semblant démontrer la vitalité de l’espèce.

Il suffit de vérifier le soin apporté à sa préparation culinaire pour se convaincre définitivement.

Bref cet oiseau est mythique d’un point de vue cynégétique. Il contribue à générer de véritables passionnés prêts à investir des sommes parfois considérables, à parcourir des milliers de kilomètres et à sacrifier tout autre loisir (même familial…)
Dès lors on peut facilement comprendre la valorisation réelle des terrains propices à la satisfaction de cette passion.

La réalité économique associative et sociale :

Avec plus de 1,4 million de chasseurs, la France compte quatre fois plus de chasseurs que l’Allemagne, deux fois plus que la Grande-Bretagne et se place parmi les premiers pays européens pour la pratique de ce loisir. La chasse joue un rôle social dans nos campagnes, elle y elle entretient souvent la dernière forme de vie associative dans les villages. Près de 70 000 associations, soit le dixième de celles qui existent en France sont des associations de chasseurs.

La chasse est non seulement un loisir, elle est aussi une contribution à l'économie nationale : les dépenses du chasseur alimentent un circuit économique qui génère plus de 24 000 emplois et un chiffre d'affaire d'au moins deux milliards d'euros par an.

La valeur locative :
Elle s'établit assez lisiblement pour des territoires bécassiers entre 100 et 300 € l'hectare selon l'emplacement, la superficie offerte, l'état, les possibilités de chasse (dans les chasses domaniales), la présence d'un pavillon de chasse ou pas et la densité de gibier.

La valeur vénale :
Elle s'établit assez lisiblement pour des territoires bécassiers entre 12 000 et 22 000 € l'hectare selon l'emplacement, la superficie offerte, l'état d'entretien, les possibilités de chasse, la présence ou non d'un pavillon de chasse, la densité du gibier, la diversité du biotope et l'effet très subjectif lié à la « beauté du territoire » (par exemple la vue sur la mer). Enfin la présence ou non d'un élément bâti est fondamentale pour finaliser la valeur vénale.

Le marché
Le marché est très actif dans les régions au nord de PARIS, les régions côtières du littoral traditionnellement très bécassières et plus généralement dans toutes les régions fortement peuplées…

Que ce soit à la location ou à la vente, le marché est sous offreur et toute offre entraîne une valorisation difficilement prévisible à la hausse…

C'est évidemment là la difficulté puisque depuis 10 ans les espaces situés sur le littoral sont très souvent préemptés ou expropriés par la puissance publique entraînant une pression sur les valeurs et la maîtrise de l'expression libre du marché.

Evidemment on peut avoir recours à l'adjudication publique où le droit de préemption devient un droit de substitution et le prix résultant de l'enchère n'est pas contestable. Sauf que la puissance publique faisant dire qu'elle se substituera « coûte que coûte » décourage là encore les amateurs de venir consigner une somme d'argent et de s'intéresser à un dossier qui de toute façon leur échappera…

Le cabinet a eu l'occasion de réaliser plus d'une quinzaine de missions d'évaluation, de stratégie et d'arbitrage tant au plan amiable que judiciaire sur les côtes de la Manche pour une superficie totale d'environ 2000 ha (ex : baie de Somme, baie d'Authie et au Fort Vert).

Ces stratégies et expertises ont permis d'étayer le raisonnement développé dans la présente étude.

<u>Les perspectives et les hypothèses</u>
La crise de l'immobilier, la baisse des effectifs de chasseurs et la réduction des périodes de chasse et des espèces chassables devraient entraîner, si ce n'est des interrogations, des incertitudes, sur l'avenir des pratiques cynégétiques et donc du marché des espaces dunaires…

La réduction des périodes de chasse ?
La bécasse se chasse actuellement du 15 Octobre (date des premières arrivées) au 20 février (fermeture administrative). C'est donc l'une des périodes de chasse la plus large et la moins contestée depuis de nombreuses années.

La première restriction concerne la suppression de la passée en 1963 puis la pratique de la « croule » et la vente des bécasses en 1978 puis la mise en place des premiers PMA en 1985 mais ces restrictions n'ont pas influencé ni perturbé le marché, bien au contraire, puisqu'elles ont amené la qualité et l'élitisme.

La réduction du nombre de chasseurs ?
Effectivement cette réduction régulière est un fait sauf qu'elle s'est équilibrée par un allongement de la vie profitable statistiquement à la catégorie des chasseurs les plus aisés, qui vendant leurs affaires professionnelles à 60 ou 65 ans, se trouvent en situation de meilleure fortune et sont disposés à profiter de cette espérance de vie et donc à acquérir des territoires exceptionnels (qui en plus offrent des avantages fiscaux liés à la situation de fortune).
Par ailleurs l'espèce chassable se portant bien, le nombre de chasseurs « bécassiers » s'est également accru.

La réduction statistique de chasseurs au niveau national n'a pas pour l'instant produit d'effet sur la valeur des biens concernés.

Va-t-on vers un marché réglementé ?
A l'instar de ce qui se passe sur le marché agricole, la tentation d'appliquer des barèmes semble être dans l'air du temps de la régulation étatique… Cette idée est cependant pour l'instant contraire au droit légitime inscrit dans la Constitution, dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen et dans le Code Civil !
La tension provoquée par les pouvoirs publics risquerait de convertir la bécasse en « caviar cynégétique » et sauf à en interdire la pratique, il semble illusoire de vouloir réguler autoritairement le marché.

Enfin et accessoirement les nombreuses préemptions entraînant le retrait de ces territoires à la chasse ont eu pour effet de participer à une explosion des populations de sangliers notamment dans les massifs dunaires entraînant un nouvel intérêt « cynégétique » avec le développement de la notion de « chasse commerciale à la journée » et peut être une nouvelle concurrence susceptible de participer au renchérissement des valeurs...

<u>Et la conservation du littoral dans tout cela ?</u>

Dans un contexte propice à la progression de l'écologie politique, des agitations orientées sur le réchauffement climatique, de la montée des eaux, combiné à la « sensiblerie » grandissante de notre société on ne peut qu'approuver la nécessité de la conservation du littoral.

Mais on peut s'interroger sur les responsabilités de la puissance publique qui a, pendant des décennies, encouragé l'urbanisation désordonnée. N'a-t-elle pas à faire œuvre de repentance ou d'humilité…

Là où les territoires, propriétés de chasseurs passionnés certes guidés par une motivation égoïstement cynégétique sont restés intacts, ceux détenus par des non chasseurs ou des collectivités ont souvent servi la cause du développement touristique et économique.

Alors la conservation du littoral, chacun évidemment la revendique et la souhaite ardemment, mais doit-elle nécessairement ne se faire qu'avec de l'argent public (en temps de crise des finances publiques !) et au détriment des propriétaires ?

Et le conservatoire du littoral dans tout cela ?

« Le Conservatoire du littoral (CLRL) est un établissement public créé en 1975. Il mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres et peut intervenir entre autres dans les cantons côtiers en métropole.
Il acquiert des terrains fragiles ou menacés à l'amiable, par préemption, ou exceptionnellement par expropriation. Des biens peuvent également lui être donnés ou légués.

Après avoir fait les travaux de remise en état nécessaires, il confie la gestion des terrains aux communes, à d'autres collectivités locales, à des associations pour qu'ils en assurent la gestion dans le respect des orientations arrêtées. Avec l'aide de spécialistes, il détermine la manière dont doivent être aménagés et gérés les sites qu'il a acquis pour que la nature y soit aussi belle et riche que possible et définit les utilisations, notamment agricoles et de loisir compatibles avec ces objectifs.

Au 1er janvier 2003, le Conservatoire assurait la protection de 125 000 hectares sur 500 sites, représentant 861 km de rivages soit plus de 10% du linéaire côtier

Son budget annuel est de l'ordre de 30 M€, dont 25 M€ consacrés à l'acquisition et à l'aménagement des sites. L'essentiel de ces moyens vient de l'Etat. Les collectivités locales et l'Europe apportent aussi leur concours. »

Evidemment, il est assez difficile pour les chasseurs militants de comprendre l'intervention du CLRL pour différentes raisons

1) D'abord parce qu'ils estiment entretenir ces espaces depuis des dizaines d'années…
2) Ensuite parce que ces espaces peuvent très bien être protégés de la pression urbanistique par d'autres moyens (loi littoral et PLU) que celle de la propriété
3) Que par ailleurs ces terrains ont été protégés par une « motivation cynégétique » et qu'il est donc injuste en retour de priver les chasseurs du moyen de satisfaire cette passion !
4) Qu'accessoirement l'argent public pourrait être mieux employé (notamment en temps de crise) quand les utilisateurs privés poursuivent la même finalité.

Evidemment, on peut aussi entendre la position du CRCL à plusieurs niveaux.

1) L'objet du conservatoire a été défini politiquement et démocratiquement
2) Le CRCL considère que seule la possession immobilière de ces espaces dissuadera à long terme l'urbanisation et protègera ces territoires des tentations politiques ou économiques des élus locaux.
3) Le CRCL vise la mise en valeur des territoires pour un plus large public que les chasseurs…

Finalement quels sont les éléments objectifs de la valeur vénale dans un marché très actif mais fortement contesté des milieux dunaires ?

En l'absence de biens intrinsèquement similaires ou en l'absence d'un marché correspondant, la Cour de Cassation considère que *« dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement » (Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242).*

Elle permet ainsi d'établir la valeur vénale d'un bien non comparable à un ou plusieurs autres biens en produisant des références « non intrinsèquement similaires » issues d'un marché réel, puis en appliquant plusieurs abattements à partir d'une prise en compte prudente des termes de comparaison retenus.

Ces critères pourraient être :

La superficie offerte :
On pourrait croire ce critère important à l'instar de l'abattement pour vente en bloc où, comme pour des terrains à bâtir, le prix au m² est plus cher pour un petit terrain que pour un grand…

En l'espèce ce critère n'est pas très significatif au regard des dossiers cités. L'expert devra pour autant l'apprécier au cas par cas.

L'urbanisme
C'est un critère habituel et l'expert devra distinguer les différents zonages ou autres réglementations en tenant compte tout de même de ce que d'anciens POS ont des zones toujours classées en zones futures d'urbanisation alors que chacun s'accorde à penser que ces zones ne seront plus urbanisées !

L'aspect fiscal
Les espaces dunaires n'étant pas automatiquement plantés ou boisés, il est utile d'apprécier si les plantations existantes permettent d'envisager la mise en place d'un Plan Simple de Gestion ouvrant les possibilités d'exonérations fiscales

La présence du bâti
Evidemment c'est un point crucial que l'expert devra apprécier en lui accordant plus d'importance qu'à un bâti habituel puisque dans ces espaces souvent définitivement inconstructibles, la valeur du bâti existant peut donc se révéler « inestimable »…

La densité du gibier de prédilection
S'agissant de la bécasse, il est aisé de comprendre qu'une densité de 50 ou 100 oiseaux prélevés aux 100 ha entraînera un regain d'intérêt pour les différents amateurs…

La diversité du biotope
Le bécassier est souvent un esthète qui apprécie la diversité des territoires. Pour établir la valeur d'un territoire, l'expert devra apprécier la planimétrie, la présence d'eau, la pluralité des essences et des espèces et l'état d'entretien, autant de facteurs qui déterminent cette valeur.

L'élément subjectif
C'est un élément indéniable pour lequel la connaissance cynégétique de l'expert est indispensable et son expérience irremplaçable…

Comment ne pas considérer dans l'établissement de la valeur, la beauté des paysages, la vue sur la mer et autres éléments certes subjectifs mais que le marché ne manquera pas de sanctionner.

La détention sociétale
Habituellement la détention sociétale entraîne la pratique d'un abattement par rapport à la détention en « dur »… Dans le cas présent, la cession des parts de sociétés entraîne la possibilité de vendre sans offrir le droit de préemption à la collectivité ou à son délégataire… Dès lors cette possibilité entraîne un avantage non négligeable quand on connaît l'appétit du titulaire du droit…

La pression de la puissance publique
Ce critère est assez relatif mais comment l'expert ne retiendrait pas, prudemment, un abattement tenant compte du positionnement « des collectivités » qui excluent à l'avance toute transaction privée…

La continuation de la chasse
C'est le point le plus difficile à cerner.
Parfois la vente de ces espaces s'accompagne d'une continuation plus ou moins provisoire des activités cynégétiques par le vendeur, ses ayants droits ou ayants causes.
A la lecture de la définition de la Cour de cassation une clause du contrat peut modifier la valeur, c'est exact mais il y a lieu à mon sens de distinguer deux continuations cynégétiques selon qu'elle s'analyse comme une réserve de propriété ou comme une source de revenu directe ou indirecte.
Dans le premier cas, la réserve de propriété provisoire ou viagère entraîne l'application d'un abattement de la valeur vénale. On le comprend aisément puisque si l'on reste « en quelque sorte propriétaire du bien » tout en encaissant le prix de vente, celui doit logiquement être minoré…
Dans le second cas c'est évidemment beaucoup plus problématique et sujet à réflexion puisque c'est l'hypothèse où un bail de chasse existe antérieurement où est consenti « concomitamment ». Dans ce cas la décote n'est pas systématiquement envisageable et bon nombre de références le démontrent (quelques soit la durée du bail)… Cela s'explique en partie par le revenu procuré et les engagements pris éventuellement par le preneur…

Ce dernier point semble très attrayant pour les propriétaires mais doit être mis en œuvre très en amont du dossier et surtout avec une précaution juridique et économique qui requiert l'intervention d'un professionnel très averti les questions expertales, juridiques et cynégétiques ainsi qu'une rédaction du bail très précise. Dans le cas contraire, l'hypothèse d'une décote est également envisageable.

<u>Conclusions</u>

Qu'on se le dise, la bécasse est un oiseau mythique dont la chasse pratiquée avec éthique est un art et dont la référence culturelle se tourne plus vers Maupassant que vers les Inconnus…

Les biotopes dunaires qui l'abritent lors de ses migrations sont souvent des endroits sublimes qu'il convient absolument de protéger de l'urbanisation et de l'envahissement végétal Les pratiquants de la chasse et les responsables du Conservatoire du littoral partagent ces deux points de vue.

Bien sûr des dogmes idéologiques opposent les tenants de ces deux conceptions notamment en ce qui concerne la provenance des fonds puisque la chasse participe à l'économie nationale et le Conservatoire coûte au budget de l'état…

Parfois des intérêts convergents ont pu entraîner des accords intelligents qu'il faut poursuivre puisqu'ils ont réuni la volonté des uns et les intérêts des autres.

Dans tous les cas l'évaluation de ces biens requiert une connaissance approfondie des principes de base de l'évaluation mais aussi des pratiques cynégétiques puisque c'est la principale richesse du territoire évalué.

Enfin on ne peut raisonnablement espérer imposer aux parties dont le Conservatoire du Littoral, les collectivités, le commissaire du gouvernement, France Domaine ou tout autre intervenant qu'ils s'imposent le respect du serment prêté par l'expert de justice *« je jure d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et ma conscience »*.

L'intervention d'un expert est donc nécessaire à l'établissement de la valeur vénale nonobstant les bonnes volontés, les parties, les élus, les lobbies ou les conseils « avisés ».

Annotations de l'article ***Chère bécasse, très chère bécasse ! Trop chère bécasse ?***

2.4. BAIL COMMERCIAL : LE MONTANT DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

La fixation du loyer en dehors de celle résultant de la libre rencontre des volontés est souvent controversée, complexe et incomprise des parties souvent sûres d'être dans leur « bon droit », elle peut donner lieu à un contentieux très soutenu…

Le droit au renouvellement du bail commercial au profit du locataire commerçant a instauré une confusion dans l'appréhension des valeurs locatives. En fin de bail, le local ne redevient en effet pas libre d'occupation mais reste « la chose commerciale » de son exploitant, qu'il ne quittera qu'en contrepartie d'une indemnité préalable, l'indemnité d'éviction.

Partant de cette réalité, preneur et bailleur doivent s'entendre sur un nouveau loyer ceci est d'autant plus nécessaire dans le cas où le loyer du bail précédent peut être légalement « déplafonné », ce qui ces dernières années a été très fréquent voire automatique par l'application de la clause d'échelle mobile.

Lorsqu'un écart existe entre le loyer initial et la valeur locative de marché (ou plus simplement les prétentions du bailleur), les parties liées l'une à l'autre sont contraintes de négocier et s'accordent généralement sur une valeur médiane, dite de « renouvellement ».

Si l'un d'eux saisit le juge des loyers, celui-ci accordera généralement les parties « de force » et de la même façon : en fixant une valeur de renouvellement dont on constate qu'elle se fixe également entre loyer initial et valeur de marché.

Ces valeurs de renouvellement appartiendront en fin de compte au marché et l'expert devra en tenir compte. Mais appartient-il à l'expert en valeur locative commerciale d'établir lui-même cette valeur dite de renouvellement ? Ne doit-il pas se cantonner à définir la valeur dite de marché et laisser aux parties ou au juge de fixer la valeur de renouvellement sur des critères qui parfois sont extérieurs à la situation du marché…

I) La valeur locative de marché est évaluée par l'expert :

Lorsqu'il évalue une valeur locative commerciale, l'expert doit principalement analyser les caractéristiques et l'environnement du local, les prix du marché dans le voisinage et les conditions du bail. L'expert est un technicien, un économiste, un juriste… mais il n'est ni un juge ni une partie.

Il ne saurait déterminer que la valeur locative de marché d'un local commercial, celle-ci pouvant être définie comme le prix qu'accepterait de payer, dans le cas d'une mise en location ordinaire et dans des conditions normales de marché, un locataire commerçant quelconque, pour exploiter ce local.

Il apparaît d'ailleurs très intéressant d'effectuer ici un parallèle entre la notion de valeur locative de marché et la notion de valeur vénale, car ce sont ces valeurs que l'expert doit rechercher.

L'une des définitions de la valeur vénale nous est donnée par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 : « La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation… et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Cette définition peut sans difficulté se transposer de la valeur vénale d'un immeuble à la valeur locative de ce même immeuble…

La valeur locative de marché s'apparente en effet dans sa conception et dans sa définition à la valeur vénale. Tout comme il n'y a, du moins théoriquement, qu'une seule valeur vénale, il n'y a, du moins théoriquement, qu'une seule valeur locative : la valeur locative dite « réelle » ou « valeur locative de marché ».

Le statut des baux commerciaux codifié au sein du Code de commerce donne d'ailleurs et de façon très précise la marche à suivre par l'expert pour évaluer la valeur locative. Pourtant, à aucun moment il ne lui indique qu'il doit écarter la valeur locative (de marché) pour établir une valeur de « renouvellement ».

II) La valeur locative de renouvellement est fixée par les parties ou par le juge :

La valeur de renouvellement appartient en réalité aux parties elles-mêmes ou au juge. Elle émane tout droit de la libre volonté des parties (accord) ou de l'imperium du juge (décision).

Ce dernier notamment, dans son appréciation souveraine à l'occasion d'un litige, peut quitter la « vérité expertale » et décider de l'issue du litige en tenant compte d'autres facteurs tels que l'équité, la capacité contributive ou le taux d'effort du secteur professionnel. Lorsque le juge constate que le déplafonnement d'un loyer est acquis dans une procédure de renouvellement judiciaire, il peut en effet décider d'écarter la valeur locative de marché et fixer le « nouveau » loyer à une valeur inférieure, appelée « valeur de renouvellement ».

Considérant que l'importance de la valeur locative de marché peut être « indécente » au regard du loyer du bail à renouveler, le juge est souvent soucieux de ne pas anéantir l'équilibre financier d'un commerçant et considère alors qu'une valeur médiane « admissible » doit être fixée.

La valeur de renouvellement n'est donc qu'une notion qui traduit la capacité des parties ou du magistrat des loyers à établir une valeur locative adaptée, dans le cadre du renouvellement.

En fixant au cas par cas les valeurs des loyers à des niveaux inférieurs à la valeur locative réelle, le juge agit finalement, à l'instar des parties, comme un modérateur du marché et établit au fil du temps une multitude de valeurs locatives qui viennent elles-mêmes définir ce marché, observé par l'expert.

La boucle semble bel et bien bouclée : l'expert retient les prix du voisinage pour établir la valeur locative réelle, peu importe la façon dont ces prix ont été définis, et peu importe que le marché

dans lequel il puise ses valeurs de comparaison soit lui-même « maîtrisé » par les négociations ou les décisions judiciaires.

Consciente de cette réalité, la jurisprudence a d'ailleurs depuis longtemps clairement énoncé que *"L'article 23 du décret du 30 septembre 1953 ne traduit aucune dualité de secteurs locatifs voués, l'un à une valeur de marché, l'autre à une valeur judiciaire. Pour l'approche concrète de la valeur locative, il doit être tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, ceux-ci pouvant résulter de décisions judiciaires comme de conventions librement débattues, composantes au même titre du marché des loyers." CA Paris, 3ème ch. A, 13/06/1985, Sté, Léon Bourla c/ Sté Romoli Grima, Gaz. Pal. 1985, 2, som, p. 395*

Si l'expert établit dans son rapport une valeur locative de renouvellement, non seulement il devient lui-même modérateur du marché mais il en « fausse » la réalité aux yeux du juge en lui « masquant » la valeur locative réelle. Appréciant lui-même le travail de l'expert en minorant les conclusions de ce dernier dans un souci d'équité, le juge fixe in fine une valeur qui, loin d'être celle du marché, n'est même plus celle qu'il aurait fixée comme valeur de renouvellement.

Alors faut-il conserver cette « confusion » de n'avoir qu'une seule valeur locative appelée valeur locative de marché ? Ou faut-il reconnaître clairement qu'il existerait en réalité deux valeurs locatives : celle issue du marché libre et celle issue du renouvellement (amiable ou judiciaire)… ?

III) Et s'il devenait de bonne pratique d'institutionnaliser la valeur de renouvellement ?

Si ces deux « valeurs » devaient être distinguées, cela semblerait assez simple de les segmenter en limitant les références produites lors de la fixation du loyer en renouvellement en retenant des références exclusives de renouvellement !

Cette situation éviterait les confusions actuelles, qui laissent aux experts d'apprécier de façon aléatoire et inéquitable et de distinguer parfois eux-mêmes, directement ou indirectement, la valeur de marché de celle de renouvellement.

Dans l'état actuel de la jurisprudence, de la légalité et de la doctrine, seule la valeur locative dite de marché devrait être évaluée par l'expert et le prix du loyer de renouvellement fixé par les parties elles-mêmes, par la négociation ou par le juge (dans le cas d'un conflit) sur des critères ou une appréciation qu'il déterminera.

Pour autant la problématique posée par le contentieux accompagnant la fixation du loyer renouvelé pourrait entraîner une évolution instituant un loyer dit « de renouvellement » plus favorable au preneur qui ne comprend pas toujours qu'en étant propriétaire du « commerce » il n'est pas plus protégé sur la fixation du loyer…

Après tout l'originalité de notre code de commerce instituant la propriété « commerciale », pourrait tout à fait s'accompagner d'une dualité de valeur locative, celle constituée à la « naissance » de la « propriété commerciale » issue de la négociation bi partite, dite valeur de marché, de celle dite de renouvellement consécutive au déplafonnement, souvent étrangère à la négociation d'origine et aux acteurs initiaux !
La valeur de renouvellement pourrait se définir par comparaison exclusive des références de renouvellement et être affectée d'un coefficient de renouvellement (positif ou négatif) établi sur

plusieurs critères macro ou micro économiques, par exemple : l'origine de l'enseigne (nationale, régionale ou locale) ; le taux d'effort ou la capacité contributive, le secteur d'activité ou la situation économique…

L'institutionnalisation du loyer dit de « renouvellement » privilégierait le travail sur le capital, limiterait la spéculation dans les secteurs sensibles, limiterait la concurrence déloyale entre les commerçants locaux et les enseignes nationales ; récompenserait la longévité d'exploitation et respecterait un certain « intuitu personae » qui a conduit deux parties à se lier entre elles à un instant T.

Ce loyer de renouvellement, plus encadré, pourrait éventuellement être réservé au signataire du bail initial, considérant que les preneurs successifs sont étrangers au « pacte locatif » ayant aboutie à la fixation du loyer initial.

Bref il nous semblerait utile de clarifier les non-dits.

Annotations de l'article ***Bail commercial : le montant du loyer du bail renouvelé***

AJDI DALLOZ – novembre 2010

2.5. LA CREATION D'UNE ZONE PPRI AFFECTE-T-ELLE LA VALEUR D'UN IMMEUBLE REGULIEREMENT INONDE ?

Introduction :

« Evidemment oui » serait-on tenté de répondre… La récente catastrophe Xinthia, la tempête Klaus en 1999, VAISON-LA-ROMAINE en 1992, plus loin géographiquement, le tsunami en Asie ou plus loin historiquement, la crue centennale à PARIS en 1910 sont autant d'événements relayés médiatiquement qui nous interpellent par la gravité des faits et des dégâts produits…

Moins médiatiques, la Meuse en 1993 et 1995, la Somme en 2001, les inondations dans le Pas de Calais en 2009 ont également causé des dégâts considérables aux personnes et aux biens.

L'ensemble de ces événements ont attiré l'attention des pouvoirs publics, des assureurs et finalement du grand public, de sorte qu'un arsenal réglementaire et législatif a été mis en place pour aboutir à la généralisation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

Cette réponse administrative et urbanistique ne règle pas pour autant le problème puisque ces inondations existaient déjà auparavant et il est probable que le PPRi seul ne suffira pas pour répondre au problème, d'autant que son efficacité ne sera mesurable que dans plusieurs décennies…

Pour autant la mise en place de ces plans entraîne des effets immédiats parfois insoupçonnés et notamment au regard de la valeur des immeubles bâtis ou non situés dans ces zonages !

Les intérêts individuels s'affrontent une nouvelle fois à l'intérêt public puisque ces zonages devraient dévaloriser fortement les biens et les immeubles concernés.

L'objet de la présente étude est d'essayer de comprendre et de déterminer le mécanisme d'évaluation d'un bien situé dans un zonage PPRi.

Pour ce faire un cas concret nous servira d'exemple et pourrait être complété par le point de vue exposé par notre confère, Hugues Letouzé, expert près la cour d'appel de VERSAILLES, dans l'AJDI de février 2010.

Exposé du cas pratique :

En date du 8 septembre 2009 Monsieur et Mademoiselle D acquièrent une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 90 000 €. Le délai de rétractation est notifié normalement.

Le compromis de vente ne stipule d'aucune manière l'existence d'un PPRi sur la commune, ni la situation de l'immeuble à l'égard de ce plan. L'acquéreur n'a semble-t-il aucune information sur les risques encourus.

Le notaire adresse un projet d'acte, ce projet d'acte mentionne l'existence d'un PPRi concernant la commune en général mais ne mentionne pas la situation de l'immeuble à l'égard de ce PPRi (ni l'emplacement de l'immeuble sur le document cartographique).

La vente par acte authentique est régularisée en décembre 2009, l'acte reprenant en annexe le Certificat d'urbanisme délivré en date du 23 novembre 2009 par la commune, celui-ci mentionnant l'existence d'un PPRi sur la commune et mentionnant manuscritement « *terrain situé en zone rouge et bleu hachurée : concernée par le PPRi zone inondable* ».

L'acte lui-même précise « *A ce jour l'arrêté préfectoral concernant le secteur où est situé l'immeuble vendu est publié en ce qui concerne les risques naturels aléa : inondation, retrait-gonflement des sols argileux* ». Aucune précision concernant la situation de l'immeuble n'est mentionnée.

En réalité le classement « rouge » de ces habitations dans cette zone peut avoir comme conséquence la plus grave d'interdire la reconstruction d'un bâtiment dont la reconstruction fait suite à une destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation…

La problématique juridique :

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles, institué par la loi du 2 février 1995, concerne les risques d'inondation, de mouvement de terrain, d'avalanches, d'incendies de forêt, de séismes, d'éruptions volcaniques, de tempêtes ou cyclones (article L. 562-1, c. envir.).

Depuis le 1er juin 2006, les vendeurs de biens immobiliers sont tenus à une obligation légale d'information au profit des acquéreurs portant sur les risques naturels, technologiques et sismiques. Si le bien est situé dans une zone concernée par un tel risque, un état des risques doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, au contrat de vente.

L'article L. 125-5 du code de l'environnement prévoit que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés, par le vendeur, de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'article R. 125-23 (issu du décret n° 2005-134 du 15 février 2005) prévoit que l'obligation d'information s'applique, dans chacune des communes, dont la liste est arrêtée par le préfet, pour les biens immobiliers situés :
- dans les zones exposées aux risques, délimitées par un plan de prévention des risques approuvé, ou par un projet de plan de prévention des risques dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques prescrit ;
- dans les zones de sismicité définies par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991.
Cette obligation d'information concerne donc les plans de prévention des risques approuvés, mais aussi les plans de prévention des risques simplement prescrits, c'est-à-dire en cours d'élaboration.

Si la commune de situation du bien vendu n'est pas concernée par de tels plans, l'obligation d'information du vendeur s'arrête là.

Si le bien est concerné par l'obligation d'information, le vendeur doit remplir un formulaire d'« état des risques » conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la Prévention des risques (arrêté du 13 octobre 2005 téléchargeable sur http://ecologie.gouv.fr).

L'état des risques mentionne les risques auxquels l'immeuble est exposé, en se référant aux informations contenues dans l'arrêté du préfet et les documents qui y sont annexés.

Il doit être obligatoirement accompagné des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble en fonction des risques effectivement encourus. Ainsi, il n'est pas possible de se contenter d'une information générale sur les plans arrêtés pour la commune.

La hiérarchie du PLU et du PPRi

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique.

Dans un arrêt récent la haute juridiction administrative indique que les prescriptions d'un PPR valent dispositions d'urbanisme au sens de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme et elle admet « que les plans de prévention des risques naturels prévisibles, définis aux articles L.562-1 et suivant du code de l'environnement doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme en application de l'article L.126-1 et suivants du code de l'urbanisme ».

Il existe une difficulté quand des terrains sont situés dans une zone constructible au Plan d'Occupation des Sols ou au Plan Local d'Urbanisme et que ces mêmes terrains ou immeubles sont concernés par l'instauration d'un PPRi (ou même son projet) pouvant aller jusqu'à les rendre « inconstructibles » ou en interdisant la reconstruction…

La tentation est alors grande de vendre son bien en omettant de déclarer cette « menace », en considérant la « primauté » du document de planification spatiale qui régit l'urbanisation depuis 40 ans.

C'est évidemment là une grave erreur puisque l'instauration d'une zone PPRi prime la classification du PLU.

Point de vue juridique du cas exposé :

Bien que l'expert soit un technicien qui ne répond pas habituellement à des questions juridiques, nous ne pouvons nous empêcher de nous interroger sur les différentes responsabilités qui guettent les professionnels à l'avenir.

L'état des risques naturels et technologiques n'était pas annexé au compromis de vente établi par l'agence immobilière et le paragraphe relatif à l'information de l'acquéreur sur les risques naturels et technologiques n'était pas complété. Le délai de rétractation de 7 jours a donc été purgé sans que l'acquéreur ait été informé de la situation du bien au regard des PPRNP.

Dès réception du compromis adressé par l'agence, le notaire aurait pu se poser la question de purger à nouveau le délai de rétractation en s'apercevant que l'information sur les PPRN n'avait pas été fournie à l'acquéreur.
De même, à réception du CU, la même question aurait dû se poser puisque le CU mentionnait expressément l'existence d'une « zone rouge ».

Le projet d'acte de vente transmis par le notaire à l'acquéreur mentionnait que le bien est situé en zone inondable, mais sans préciser la notion de « zone rouge » et n'était pas accompagné des annexes alors que cette information résulte des documents joints à l'arrêté préfectoral.

Le projet a été envoyé alors que le notaire n'avait pas reçu le CU, la réception du CU par le Notaire n'a pas généré une information précise complète et détaillée de l'acquéreur et la purge d'un nouveau délai de rétractation n'a pas été envisagée.

Ce n'est que le jour de la signature de l'acte de vente que l'acquéreur a pris connaissance de la situation du bien au regard du risque inondation, n'ayant plus à ce moment le recul nécessaire pour appréhender correctement cet élément.
Il appartiendra donc au magistrat d'apprécier les responsabilités tant du point de vue des vendeurs, de l'agent immobilier et éventuellement du notaire.

La valorisation immobilière :

1) La vision macro urba/économique

A bien y réfléchir et considérant qu'une inondation ne s'arrête pas à une limite administrative… le marché immobilier d'une commune ne semble pas affecté sur la totalité du périmètre PPRi. De nombreux exemples existent, à PARIS ou LILLE de nombreux logements classés comme tels ne subissent pas automatiquement de décote sur le marché. En effet, le périmètre PPRi est souvent large et vague par précaution.

Lors des interviews qui ont suivi la tempête Xinthia, une sinistrée à qui un journaliste demandait si elle voulait partir de sa maison… répondait ; « oui, bien sûr, mais il faut que je sois indemnisée à une valeur « chère » car ma maison avait beaucoup de valeur et que je sois relogée dans une maison au bord de l'eau parce que c'est très agréable… » Evidemment comment faire comprendre que ces biens devraient être à l'avenir fortement décotés et que ces zones deviendraient inconstructibles !

La vision macro, qui correspondrait à l'obligation d'information au niveau de la commune, ne semble donc pas génératrice de la décote.

2) La vision micro urba/économique

La vision micro correspondrait à l'information au niveau de l'immeuble et non au niveau de la commune…

On peut aborder cette vision par deux questions qui pourraient être posées à un panel d'acquéreurs représentatifs :

1) Achèteriez-vous « au prix du marché » une maison frappée d'un servitude d'utilité publique pouvant aller jusqu'à la non reconstruction du bien, si des sinistres plus ou moins majeurs et réguliers emportaient vos biens et…vos proches ?

   Assurément la réponse sera très majoritairement non.

2) A la même question mais en remplaçant « au prix du marché » par « à la condition de bénéficier d'une très forte décote de la valeur…»

   La réponse pourrait évoluer, vraisemblablement par nécessité ou opportunité économique !

Dès lors la naissance de la décote traductible sur le marché et dans l'établissement de la valeur vénale devient une réalité économique incontournable et difficilement discutable.

Evidemment le quantum de la décote se régulera par le marché, mais il faudra plus d'une dizaine d'années pour bénéficier de références disponibles dans des zonages comparables (on ne pourra pas comparer une zone rouge et une zone bleue ou blanche…)

Quelle est la traduction de cette réalité économique à l'échelle de notre exemple ?

A l'appui du cas exposé, on peut constater dans l'origine de propriété les données économiques suivantes :

Mutation en 1994 au prix de 22 867€
Mutation en 2004 au prix de 89 350 €
Mutation en 2006 au prix de 105 000 €
Mutation en 2009 au prix de 90 000 €

L'approbation du PPRi date du 28 décembre 2007, une modification est intervenue en date du 13 octobre 2008 et l'immeuble est désormais concerné par la zone rouge et bleu hachurée du document cartographique.

Les « aléas » historiques repris sur le document cartographique relatent des inondations en 1991, 1994, 2001, 2005…

Deux déclarations de catastrophe naturelle ont été effectuées en 1991 et en 2002.

Deux précédents propriétaires ont effectué des déclarations de sinistre en mairie en 1991 et en 2002 (celle de 2002 précisant *« de toute façon ça n'a pas changé depuis 2001 »)* dans ces déclarations on peut relever une hauteur d'eau de 0.7m à l'intérieur de la maison.

Si on considère que le pic de la spéculation immobilière date de l'année 2006 et que l'année 2009 a connu une baisse générale significative, l'écart de valeur entre le prix constaté en 2006 et le prix constaté en 2009 est vraisemblablement indépendant de l'instauration de la zone PPRi. Constatant aussi 4 propriétaires distincts depuis 6 ans, on peut « imaginer » que chacun a été discret vis-à-vis de son successeur sur les sinistres passés puisque la législation n'imposait pas une information précise avant le PPRi.

Considérant que l'information du PPRi zone rouge n'a pas été effectuée lors de l'avant contrat établi par l'agent immobilier, la formation du prix de vente n'a pas pu tenir compte de l'extrême gravité de cette situation « révélée » par ce zonage.

Considérant l'énoncé de l'article 125-5 du code l'environnement, l'acquéreur aura la possibilité de demander, soit la résolution de la vente, soit la diminution du prix…
Dans le cas présent, la chronologie des mutations et du PPRi tend à démontrer que son incidence n'a pas été prise en compte notamment par le dernier acquéreur qui est devenu le premier acquéreur post PPRi...

La méthodologie d'évaluation :

Pour le cas où le magistrat considérerait que l'information du vendeur n'est pas conforme à la législation et nonobstant l'opportunité juridique de résolution de la vente ou de l'établissement de la responsabilité éventuelle des professionnels, la diminution du prix peut s'envisager soit forfaitairement par un abattement global, soit par une approche décomposée.

En l'absence de biens intrinsèquement similaires ou en l'absence d'un marché correspondant, la Cour de Cassation considère que *« dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il*

n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement » (Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242).

Ceci permet ainsi d'établir la valeur vénale d'un bien non comparable à un ou plusieurs autres biens en produisant des références « non intrinsèquement similaires » issues d'un marché réel, puis en appliquant plusieurs abattements à partir d'une prise en compte prudente des termes de comparaison retenus.

Par ailleurs le code de l'environnement semble considérer la diminution du prix comme acquise par rapport à un bien non impacté par un PPRi…
Il reste donc à évaluer la valeur sans tenir compte du PPRi puis d'y appliquer des abattements permettant de prendre en considération les conséquences de cette nouvelle servitude publique.

Les abattements :

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur.

Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti :

- l'abattement fiscal : il consiste en une réduction légale sur la base d'imposition pour la résidence principale (ISF 30%),
- l'abattement pour occupation : il peut aller de 10 à 50% en fonction des conditions du bail ou de la convention d'occupation ;
- l'abattement technique : il consiste à déduire de la valeur vénale d'un immeuble un pourcentage déterminé compte tenu de l'état du bien ou de ses matériaux ;
- l'abattement de marché : il change lorsque celui-ci évolue par rapport aux références disponibles ;
- l'abattement pour encombrement : il concerne l'emprise d'une construction sur son terrain d'assiette ;
- l'abattement pour détention sociétale : il concerne la détention sous forme de parts de société ;
- l'abattement pour spécificité de l'immeuble : il concerne les locaux monovalents.

Et tout abattement justifié et exposé comme tel par l'expert en considération de l'immeuble expertisé…

Cependant, au-delà de cette liste non exhaustive, on peut définir un nouvel abattement pour « risques naturels » affectant la valeur vénale d'un immeuble situé en zone PPRi.

Plus spécifiquement cet abattement pour **« risque naturel inondation »** peut être décomposé de la façon suivante :

1) Le coût de mise en sécurité (5 à 10%)

Il représente les investissements destinés à limiter les conséquences des inondations : compteur EDF à l'étage, portes automatiques, cuvelage, revêtements spéciaux… Ils sont évidemment à préciser en fonction du type de logement ou d'immeuble (plain pied, étage, sous-sol)

2) La privation de jouissance (5 à 10%)

Par exemple dans le cas cité, 3 inondations ont évidemment privé les propriétaires successifs d'une jouissance paisible sur une durée d'une dizaine d'années d'au moins 10% (en considérant les délais de séchage, travaux et inhabitabilité).

3) La mise en danger des personnes et des biens (5 à 40%)

Dans le cas de XINTHIA, on comprend bien la mise en danger des personnes, sachant que chacun est capable de courir un degré de risque en fonction d'une situation donnée. Il appartiendra à l'expert d'apprécier et de justifier le taux de risque des biens et des personnes.

4) Le surcoût d'assurance (0 à 5%)

La répétition et la fréquence des sinistres entraîneront des surprimes, des franchises et des vétustés qu'il convient de prendre en considération et ce d'autant plus si c'est un bâtiment professionnel (plus cher en indemnisation). De plus, le fait d'aménager, de construire ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation peut être sanctionné sur le plan assurance (refus d'indemnisation en cas de sinistre ou refus de reconduction des polices d'assurance par exemple)

5) L'illiquidité du capital (0 à 10%)

A CHARLEVILLE MEZIERES des quartiers entiers seraient « invendables » depuis 1995 dans l'attente de la réalisation de travaux de sécurisation… il appartiendra également à l'expert d'apprécier cette situation liée à une durée de mise en vente excessive par rapport à des délais normalement admissibles…

6) L'identification du risque sur le marché (5 à 15%)

D'une certaine façon on peut comprendre que la situation d'un immeuble plus ou moins proche de la source du risque entraîne une décote plus significative…

L'usine nucléaire située en face d'une maison va influer beaucoup plus la nécessaire décote que celle se trouvant à 5 kms. Pourtant l'issue d'un sinistre serait vraisemblablement la même…

7) Les conséquences administratives, juridiques, l'instauration et la modulation du PPRi (5 à 20%)

Chacun peut comprendre que la décote sera plus ou moins forte en fonction de la zone (a fortiori en zone rouge) et des contraintes liées à la survenance du sinistre (si la reconstruction n'est pas permise ou si elle l'est avec des contraintes plus ou moins prononcées et coûteuses…)

8) La pondération de la superficie développée (5 à 10%)

De la même façon que pour les locaux commerciaux, il est aisé de considérer qu'une pièce en sous-sol ou en rez-de-chaussée est évidemment plus exposée au sinistre qu'une pièce à l'étage… Un plain-pied avec sous-sol est donc évidemment plus décoté qu'une habitation à « bel étage ».

9) La récurrence de la sinistralité (5 à 10%)

Chacun admettra que la récurrence des déclarations de sinistre ou des déclarations de catastrophe naturelle entraînera un abattement spécifique lié à la régularité de la sinistralité compte tenu de la lisibilité qui va s'établir grâce au PPRi et à la législation qui en découle … Un bien situé dans un même zonage sera plus ou moins décoté si le vendeur informe son acquéreur de 2 ou de 10 sinistres sur une période de 10 ans…

Forfaitairement, on peut admettre que la somme des abattements ne soit pas supérieure à 80% de la valeur compte tenu des incidences dans la législation actuelle d'une zone PPRi. Cette limite pourrait être modifiée en cas d'évolution de la réglementation.

Conclusion particulière du cas étudié :

Alors que les inondations étaient régulières, le prix de vente de la maison prise en exemple s'est trouvé multiplié par 4 entre 1994 et 2004… Si on actualisait le prix de vente de 1994 en fonction de l'indice INSSEE PERVAL la valeur de l'immeuble devrait être de 60 000 € et non de 90 000 € comme constaté en 2009.

Dès lors est-ce l'inondation proprement dite du bien évalué ou l'instauration du PPRi qui crée la décote ? Après tout, la valeur vénale s'établit par comparaison dans notre système économique « libéral » !

Cependant, à la lecture de la définition de la valeur vénale par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation… ***et compte tenu des clauses de l'acte de vente.*** *»*

Selon cette jurisprudence, l'instauration nouvelle d'une servitude d'utilité publique portée à la connaissance de l'acquéreur est une clause nouvelle de l'acte de vente susceptible de créer la décote et non la « simple » inondation de l'immeuble.

La propriété s'acquiert dès que la vente est juridiquement parfaite (art 1583 du code civil) on peut considérer que c'est bien au moment du compromis que l'acquéreur aurait dû avoir connaissance de cette servitude pour convenir équitablement et librement du prix.

Subsidiairement, le délai de réflexion de 7 jours assorti du droit de rétractation aurait « *pu ou du* » être renouvelé pour permettre à l'acquéreur de confirmer le prix initialement offert et cela auraient évités le contentieux…
Finalement à la lecture de l'article 125-5 du code de l'environnement, il appartiendra à l'acquéreur de demander au magistrat :

1) de se prononcer éventuellement sur la résolution de la vente, moyen qui pourrait ne pas aboutir dans la mesure où l'acquéreur a eu connaissance de la servitude le jour de la signature authentique
2) de considérer la seule chronologie des faits qui démontre que l'accord de l'acquéreur sur le prix est antérieur à sa connaissance de la servitude d'utilité publique.

Conclusion générale :

Les catastrophes naturelles sont par définition des aléas non prévisibles qui surviennent exceptionnellement et brutalement et qui entraînent des conséquences parfois dramatiques…

À la différence des accidents, les catastrophes ont pour conséquence de nouvelles réflexions sur les moyens à mettre en œuvre pour les éviter ou pour en atténuer les effets désastreux. Ces réflexions ont abouti à la formulation du principe de précaution et de prévention, elles peuvent aboutir à la création de nouvelles normes ou de nouvelles contraintes légales.

L'impact des catastrophes dites naturelles dépend largement du facteur humain (les inondations sont plus dangereuses lorsque les mangroves ont été détruites ou qu'on a construit en terrain inondable ; de même, les tremblements de terre font des dégâts différents selon le type de construction adopté, l'usage de normes anti-sismiques, etc.).

La création du PPRi va permettre de connaître plus précisément l'identification du risque, la gravité et la récurrence passée. A l'avenir, celui qui achètera un immeuble dans une zone rouge pourra-t-il encore se prévaloir de l'aléa de la catastrophe naturelle… ?

Compte tenu du faible recul de l'instauration des PPRi, les propositions ci-dessus seront évidemment évolutives en fonction d'au moins trois paramètres.

1) Les modifications climatiques et le rythme des catastrophes naturelles qui semblent plus fréquentes ou plus médiatisées…

2) La « nécessaire et toujours plus grande » protection du consommateur et la confortation grandissante du principe de précaution.
3) L'évolution de la jurisprudence qui devra préciser si ce classement PPRi entraîne un véritable préjudice ou simplement une perte de chance de pouvoir revendre le bien acquis au meilleur prix.

Longtemps les zones situées en bord de mer et au bord des cours d'eau ont été des zones privilégiées où l'immobilier est souvent plus cher qu'ailleurs, la décote risquerait donc d'être d'autant plus forte...

Il faut évidemment avoir présent à l'esprit le faible recul dans le temps des zones PPRi pour avoir des certitudes quant à la précision et à la justification d'une décote.

A l'instar des immeubles pollués, qui, bien que la loi ait été adoptée en 1976, n'ont connu une réelle décote du fait des pollutions constatées qu'après plusieurs décennies…

Dans l'attente, seule une démonstration expertale justifiée et approfondie dans le cadre du déroulement d'une procédure contentieuse, pourra établir une réalité économique et juridique accompagnée provisoirement « d'incertitudes » !

Il restera donc à envisager cette décote sous un angle forfaitaire et globale ou avec une approche décomposée comme celle qui est proposée ci-dessus.

Annotations de l'article ***La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?***

2.6. EURO 2016, L'IMPLANTATION D'UN STADE DE FOOTBALL DEVALORISE-T-ELLE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVOISINANTS ?

Introduction :

La 15e édition du Championnat d'Europe de football, compétition organisée par l'UEFA et rassemblant les 24 meilleures équipes nationales masculines européennes, se déroulera en France pour la troisième fois de son histoire.

Pour la compétition, 12 stades seront retenus, 4 seront construits, les autres rénovés.

Plus généralement, les instances du football s'accordent sur le fait que les clubs français sont sous équipés en infrastructures sportives ce qui les pénaliserait fortement dans les résultats européens. Le Championnat d'Europe à venir est donc une opportunité pour le football français et plus largement pour le sport ou les grands évènements qui peuvent y être associés.

Des projets ont vu le jour récemment en dehors même de cet évènement et d'autres sont en gestation mais, il faut bien reconnaître, que tout projet d'urbanisme d'envergure (usine, centre commercial, éolienne, autoroute, TGV, etc.), même s'il est édifié pour le bien du plus grand nombre, entraîne des réactions individuelles d'incompréhension et de rejet.

L'évolution des mœurs, des droits acquis, du principe de précaution, le développement des recours systématiques et autres principes normatifs de société sont autant de facteurs qui expliquent les nombreux contentieux administratifs très lourds auxquels nous assistons.

La difficulté est la suivante : comment traduire économiquement les troubles de voisinage que pensent subir les riverains à l'annonce de la construction ou de la rénovation d'un stade ?

En dehors d'indemnisations spécifiques techniques (double vitrage, mur anti-bruit ou autre artifices techniques) se pose souvent avec une certitude affichée la question qui se résume ainsi : « Les troubles de jouissance et/ou de voisinage qui accompagnent la construction ou la rénovation d'un stade de football entraînent-ils à long, moyen ou court terme une décote de la valeur patrimoniale des biens immobiliers implantés à proximité ? ».

Entre la passion du football et la motivation des associations de riverains, la raison a beaucoup de mal à s'établir…

La présente étude s'appuie sur les expériences qu'a pu avoir le cabinet à l'occasion de plusieurs missions de stratégie et d'expertise concernant des projets footballistiques de ligue 1 (stades, centre de formation, foncier, contentieux, modification PLU etc…) et de deux projets de stade « enlisés » dans de lourds contentieux administratifs.

I/ Le contexte de la problématique :

1) Rappel des étapes administratives préalables au permis de construire :

Etude d'impact :

Une étude d'impact vise à apprécier les conséquences environnementales d'un projet pour en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs.
L'étude d'impact est aujourd'hui réglementée par le Code de l'environnement aux articles L.122-1 à L.122-3
Elle a pour objectif de mettre en évidence les impacts du projet et les mesures d'intégration prises en faveur de l'environnement, pour cela plusieurs études techniques, paysagères, architecturales et environnementales ont été réalisées.

Enquête publique :

L'enquête publique a pour but d'informer le public, lui permettre de faire connaître ses observations, informer et renseigner la collectivité chargée de prendre la décision.

Une enquête publique doit au minimum durer un mois, elle s'appuie notamment sur l'étude d'impact.

Le rapport d'enquête publique :

Il est rendu par la commission d'enquête composée d'au moins un commissaire enquêteur et de deux assesseurs.
Le rapport émet un avis favorable ou défavorable, un avis défavorable peut être assorti de souhaits, de recommandations ou de réserves.
Suite au rapport, l'autorité compétente rend une délibération délivrant ou non le permis de construire.

2) Le ressenti de la population riveraine du projet :

Comment l'exprimer autrement qu'en reproduisant les réflexions figurant dans les registres d'enquête publique concernant la réalisation d'un projet de stade…

« Dans ce deuxième permis, il n'y a toujours aucun équipement prévu pour réaliser des parkings suffisants à réceptionner 25000 spectateurs. Des milliers de voitures stationnent déjà les jours de match sur les trottoirs environnants empêchant tout accès aux riverains à leur domicile ainsi qu'à toutes les professions médicales, de secours et de sécurité (pompiers, police). »

« Trafic routier les soirs de match, allons-nous être cloîtrés chez nous, vivre au rythme des matchs pour avoir une vie sociale (invitations, sorties), c'est aussi un préjudice moral. »

« Avec les derniers évènements tragiques de violence lors des derniers matchs de championnat, pourquoi l'enquête de sécurité n'est pas rendue visible ? Est-ce que toutes les garanties sont prises pour garantir la sécurité des riverains et des spectateurs ? »

« La qualité de l'air étant déjà pas fameuse mais avec le projet de liaison inter quartier, l'affluence les jours de match, l'air va devenir de plus en plus pollué. Quelle protection pour la santé ? »

« A nous deux, il a fallu 80 ans pour obtenir notre maison qu'on devait transmettre à nos enfants. Nous ne sommes même plus sûrs de pouvoir la revendre un jour sans perte de valeur avant les travaux de l'ouvrage. »

« En plus de la destruction de notre cadre de vie, s'ajoute la perte irrémédiable de la valeur de notre maison, seul bien en notre possession. Nous rappelons que la notion de propriété privée est un principe fondamental de notre société. »

Ces remarques sont sincères et illustrent parfaitement la problématique, elles méritent de retenir l'attention des porteurs de projet.

3) Quelle traduction « juridique » du ressenti des riverains :

Principalement ce sont :

Le trouble anormal de voisinage :

La responsabilité du propriétaire d'une construction nouvelle peut être engagée par un voisin devant les juridictions civiles sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage.
Il faut apporter la preuve qu'il existe un trouble anormal, qu'il existe un préjudice et un lien de causalité entre le préjudice et la construction édifiée.
NB : l'existence du trouble s'apprécie indépendamment du problème de la régularité de la construction au regard des règles d'urbanisme et de droit privé.
Le juge du fond apprécie le caractère anormal du trouble (perte d'ensoleillement, perte d'une vue) et son lien direct avec le préjudice qui peut être économique, moral, esthétique (dépréciation du bien).

Le préjudice :

Le préjudice est le dommage qui est causé à autrui d'une manière volontaire ou involontaire.
Le préjudice peut être causé par le fait d'une personne, par le fait d'un animal ou le fait d'une chose, ou encore par la survenance d'un évènement naturel. Le préjudice peut affecter la victime dans son patrimoine. Dans ce cas, il consiste soit, dans une perte, soit dans des dommages causés aux biens, soit encore dans la suppression ou la diminution des revenus.

La perte de chance :

Préjudice résultant de la disparition due au fait d'un tiers, de la probabilité d'un événement favorable et donnant lieu à une réparation partielle, mesurée sur la valeur de la chance perdue déterminée par un calcul de probabilités.
Pour que la perte de chance soit caractérisée il faut qu'il y ait un dommage certain ; en effet sans dommage, il n'y pas de droit à réparation (civ 19 avril 1965).
Le dommage peut être soit actuel, soit futur.

4) Les questions qui peuvent être posées :

Y a-t-il un trouble anormal de jouissance suite à la réalisation ou la rénovation d'un stade ?

Quelle est la nature de ce trouble, sa durabilité et son originalité par rapport à la situation antérieure ?

Ce trouble, s'il existe, entraîne-t-il une traduction sur la valorisation du patrimoine immobilier des riverains ?

Y a-t-il lieu de distinguer le préjudice (direct matériel et certain) de la perte de chance (plus aléatoire) de pouvoir revendre le bien à terme au meilleur prix ?

L'ensemble des biens immobiliers sont-ils concernés et dans quel périmètre ?

Quelle décote doit-on éventuellement retenir ?

5) La décote, si décote, doit-elle être forfaitaire, collective ou individuelle ?

Souvent les associations pensent qu'une même décote globale forfaitaire s'impose pour tous ; cependant cette vision « solidaire » n'a pas de justification technique, une vision individualisée et une modulation des pourcentages doivent s'appliquer au regard des pratiques expertales.

Sur un sujet comparable, les éoliennes, le Tribunal de Grande Instance de Montpellier a accordé une conséquence du trouble de la jouissance impactant la valeur vénale d'un immeuble à hauteur de 20%. Ce trouble est évidemment nouveau, le site était intégralement naturel (l'impact des éoliennes était donc d'autant plus fort) enfin le préjudice était surtout et avant tout continu 24h/24, 7 jours/7, 365 jours/an…

On peut donc supposer que le juge du fond a appréhendé globalement la décote pour deux raisons, d'abord il n'y avait qu'une seule propriété concernée par ce trouble de jouissance, il n'y avait donc pas de raison « d'éclater » les critères. Ensuite le trouble de jouissance n'existait pas auparavant, il se situe d'un point fixe à un point fixe et il est permanent.

C'est une première difficulté car le contentieux est souvent porté collectivement et la réponse doit être délivrée individuellement…

6) Quelles études préalables auraient pu être menées pour un projet d'une telle envergure ?

1) une étude relative au marché immobilier actuel dans la zone concernée, en faisant abstraction des conséquences économiques qu'a pu engendrer l'annonce de l'arrivée du nouveau stade et le commencement des travaux.
2) une étude globale à long terme de l'impact du nouveau stade sur la valeur vénale et sur l'évolution du marché immobilier. En d'autres termes, in fine le stade apportera-t-il une plus value ou une moins value au quartier concerné ?

3) une approche micro ; distinguant la nature et la fréquence des troubles (troubles occasionnels, permanents, visuels, sonores…), les qualifiant comme préjudice ou perte

de chance et identifiant les immeubles susceptibles d'être impactés par une dévalorisation éventuelle.

II/ Les approches possibles pour appréhender objectivement une éventuelle décote ?

1) Une approche technique :

Compte tenu du contexte particulier de la mission, nous proposons de procéder de la manière suivante :

- Détermination de la valeur vénale de l'immeuble sans tenir compte de l'implantation du stade :

En effet, pour définir les éventuels abattements, il faut avant tout procéder à la détermination de la valeur vénale du bien sans tenir compte du projet du stade de manière à déterminer librement le marché par le jeu de l'offre et de la demande.

- Chiffrage de l'abattement à pratiquer sur la valeur vénale.

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur.

Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti : l'abattement fiscal, l'abattement pour occupation, l'abattement technique, l'abattement de marché, l'abattement pour encombrement, l'abattement pour spécificité de l'immeuble ou encore tout abattement justifié et exposé comme tel par l'expert en considération de l'immeuble expertisé…

Cependant, au-delà de cette liste non exhaustive, peut-on considérer qu'un stade de football puisse conditionner la naissance d'un abattement affectant la valeur vénale d'un immeuble ?

Le TGI de Montpellier vient d'ailleurs de consacrer récemment la traduction d'un trouble de jouissance et de voisinage sur la valeur vénale d'un immeuble situé à proximité d'un parc éolien. Les arguments et moyens visaient le bruit, l'impact visuel et l'éclairage lumineux.

Détermination de la valeur vénale sans tenir compte du stade :

Trois définitions de la valeur vénale :

La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens » donne la définition suivante :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

La charte de l'expertise en estimations immobilières donne la définition suivante de la valeur vénale :

« *La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :*

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,

La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,

L'absence de facteurs de convenance personnelle. »

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation… et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

<u>Les abattements envisagés :</u>

On peut donc :

- Considérer qu'un stade de football est susceptible « d'impacter » son environnement immédiat même s'il n'est que la continuité d'un stade déjà implanté sur la même zone !
- Définir un nouvel abattement pour *« proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son environnement immédiat »*
- Subsidiairement affecter la valeur vénale des immeubles identifiés à proximité en fonction de critères qui restent à définir.

Plus spécifiquement cet abattement pour *« proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son environnement immédiat »* peut être décomposé en six postes comprenant chacun plusieurs critères objectifs :

10) <u>L'exposition au bruit</u>

Le rapport au bruit est lié à la distance d'implantation par rapport à l'ouvrage proprement dit et au nombre de rangs de maisons séparant l'ouvrage (puisque chaque rang constitue un « mur anti bruit » pour les constructions suivantes…
Il faut signaler un paradoxe concernant les points relevés les plus proches du stade qui sont souvent les moins bruyants les soirs de match… finalement l'explication donnée semble convaincante puisque le périmètre étant bouclé aux voitures, le bruit est moindre…
Cette situation illustre bien la difficulté de la mission puisqu'elle ébranle les « a priori » où chacun se serait volontiers accordé sur l'inverse du résultat de la démonstration, pour admettre que l'implantation la plus proche du stade était la plus bruyante les soirs de match (en ce qui concerne la circulation automobile) !

On a d'ailleurs pu voir notamment à la télévision lors du récent sacre du club de MARSEILLE qu'un événement sportif exceptionnel ne limite pas les nuisances au seul périmètre immédiat de l'ouvrage…

11) La privation éventuelle et nouvelle de jouissance

Elle résulte d'une éventuelle difficulté temporaire de stationnement, d'une éventuelle inutilisation du jardin pendant la belle saison les soirs de match et d'une difficulté très aléatoire de circulation par rapport à la situation existante.

12) Le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public

Depuis 1984 et la tragédie du HEYSEL le hooliganisme s'est introduit dans les stades et parfois même à l'extérieur du stade comme on a pu le voir récemment à PARIS et à NICE, on comprend donc bien la mise en danger éventuelle des personnes et des biens lors de matchs considérés « à risques », il appartiendra à l'expert d'apprécier le taux de risque des biens et des personnes.

Ce risque n'est à priori limité qu'aux abords très proches des accès principaux.

13) L'exposition spécifique aux éclairages intempestifs

La comparaison s'effectuera par une analyse objective à partir du relevé « lux » du nouveau projet et l'exposition directe ou non à la vision du stade. Enfin on ne peut nier que l'éclairage des nouveaux stades, par l'intégration des sources lumineuses dans le bandeau de la toiture, est évidemment moins « perturbant » que l'éclairage par des « mats » beaucoup plus visibles…

14) L'illiquidité du capital

La proximité d'un ouvrage important peut entraîner une identification plus ou moins forte du « risque » par le marché immobilier qui entrainerait un « rejet » parfois « infondé » d'acquéreurs potentiels lors d'une mise en vente entraînant ainsi souvent une durée plus longue de mise en vente. C'est souvent le cas pour la proximité directe d'une voie de chemin de fer, une autoroute, un cimetière, une usine, un supermarché etc… il conviendra également à l'expert d'apprécier cette situation liée à une durée de mise en vente excessive par rapport à des délais normalement admissibles…

C'est aussi un poste qui pourrait être plus subjectif puisqu'il doit « anticiper » une situation future évolutive et il doit faire référence au marché.

15) La privation spécifique d'ensoleillement

D'une certaine façon, on peut facilement comprendre qu'un immeuble privé, plus ou moins partiellement d'ensoleillement, doit subir une décote selon l'exposition, la configuration des lieux et sa catégorie sur le marché…Une maison sans jardin ou « primo accédant » exposée au nord sera proportionnellement moins affectée qu'une maison de standing avec jardin et terrasse à l'ouest…

De la même façon, l'exposition SUD n'est pas l'exposition la plus dépréciée puisque le soleil au zénith est moins supportable et plus haut que l'exposition OUEST. Enfin la privation d'ensoleillement de façade reste une privation de jouissance, mais n'a pas la même traduction sur la valeur vénale que la privation d'ensoleillement d'une terrasse ou d'un jardin…

Ce critère peut différer des autres puisqu'il peut entraîner une privation permanente et non occasionnelle.

16) La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché

Chacun peut facilement admettre qu'une maison « primo accédant » est évidemment moins sujette à la dépréciation pour des problèmes de voisinage car les amateurs les plus jeunes (nous l'avons tous été) ont parfois des critères de sélection différents des biens plus « haut de gamme »… Justement là où les prix sont les plus accessibles, les amateurs sont souvent plus nombreux et donc cela contribue à limiter l'abattement…
En fait cet abattement prend en compte une pénalisation plus importante en pourcentage pour les immeubles de standing, individuels ou particulièrement équipés.
Chacun des sept critères peut être affecté d'une fourchette en pourcentage selon que le trouble de jouissance soit permanent ou occasionnel.

Je propose de fixer les fourchettes suivantes :

1) L'exposition au bruit : 0 à 5 %
2) La privation éventuelle et nouvelle de jouissance : 0 à 5 %
3) Le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public : 0 à 5 %
4) L'exposition aux éclairages intempestifs : 0 à 5 %
5) L'illiquidité du capital : 0 à 5%
6) La privation spécifique d'ensoleillement : 0 à 10 %
7) La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché : 0 à 5 %

2) Une approche comparative :

Après une analyse technique « valeur vénale et abattements » on peut aussi aborder l'opportunité d'une décote par une étude objective, en cinq étapes, sur un projet comparable :

A) recherche et présentation du projet à comparer au cas expertisé
B) détermination de la valeur immobilière avant l'annonce du projet
C) actualisation de la valeur immobilière d'avant projet sans tenir compte du projet
D) détermination de la valeur immobilière de marché après la réalisation du projet
E) comparaison de la valeur de marché « après projet » avec la valeur immobilière d'avant projet « actualisée »…

A) Prenons l'exemple du stade de Grenoble dénommé « stade des Alpes » :

- LA LOCALISATION.

Le stade des Alpes a une situation urbaine, à proximité immédiate du centre-ville.

- L'HISTORIQUE ET LES CARACTERISTIQUES

Le stade des Alpes (multifonctionnel) a été imaginé en 2001 et a été inauguré en 2008. Il a été construit à la place de l'ancien stade BERTY. Sa hauteur est de 23 m, son emprise au sol est de 144 × 191 mètres, et sa capacité est de 20 068 places.

B) Détermination du marché immobilier grenoblois avant juin 2001

Il s'agit ici de déterminer un prix au m² moyen autour du stade des Alpes en juin 2001, date du choix du site.

Le marché immobilier de l'habitation à Grenoble est essentiellement un marché d'appartements.

Les références ci-dessous concernent des transactions d'appartements effectuées de gré à gré dans le périmètre de l'étude entre Août 2000 et janvier 2001 :

Mutation	***Adresse***	***Surface***	***Etat***	***Prix***	***Prix au m²***
25/01/2001	Boulevard Clémenceau	98m²	Libre	112 812€	1 151€
23/10/2000	rue Saint Ferjus	56m²	Libre	53 357€	953€/m²
06/10/2000	rue Malakoff	39m²	Libre	41 923€	775€/m²
31/08/2000	Boulevard Gal Gallieni	48m²	Libre	47 259€	985€/m²

La valeur moyenne du périmètre est de 966€/m² pour une surface moyenne de 60m² pour l'année s'étalant d'août 2000 à janvier 2001.

C) L'évolution du marché

1. La revalorisation via la méthode indiciaire.

Dans un souci d'équilibre et d'objectivité la réévaluation sera indexée sur la moyenne de trois indices économiques couramment employés en immobilier :

- L'application de l'indice INSEE PERVAL (reflétant le marché)

Notre date de référence est juin 2001 ; l'indice de références est l'indice INSEE PERVAL du 2ème trimestre 2001.

Source : www.insee.fr – Indice trimestriel des logements anciens (appartements)

Par l'application de l'indice INSEE PERVAL au prix au m² moyen constaté en 2001, le prix moyen au m² s'élève pour 2009 à 1 871€/m².

- L'application de l'indice du coût de la construction (reflétant la construction)

- *Revalorisation :*

Source : www.insee.fr/fr/indicateurs/indic_conj/donnees/historique_icc.pdf

Par l'application de l'indice du coût de la construction au prix au m² moyen constaté en 2001, le prix moyen au m² s'élève pour l'année 2009 à 1 291€m²

- L'application du coefficient d'érosion monétaire (reflétant l'élément financier)

Par l'application du coefficient d'érosion monétaire au prix au m² constaté en 2001, le prix moyen au m² s'élève pour l'année 2009 à 1 100€/m².

Récapitulatif de l'actualisation des prix :

Indice	*Réactualisation*	*Pondération de l'indice*
Indice INSEE PERVAL	1 871€/m²	3
Indice du coût de la construction	1 291€/m²	2
Coefficient d'érosion monétaire	1 100€/m²	1

La méthode de revalorisation indiciaire nous permet de constater que le prix moyen du marché immobilier dans le secteur étudié devrait normalement être de 1 551€/m² en 2010.

D) Détermination du marché immobilier grenoblois actuel dans le périmètre déterminé.

Les références ci-dessous concernent des transactions d'appartements effectuées de gré à gré dans le périmètre de l'étude dans les 18 derniers mois jusqu'à février 2010 :

Mutation	*Adresse*	*Surface*	*Etat*	*Prix*	*Prix au m²*
01/02/2010	Boulevard Clémenceau	101m²	Libre	234 000€	2 317€/m²
11/09/2009	**rue Malakoff**	**39m²**	**Libre**	**94 000€**	**2 410€/m²**
04/12/2008	**Boulevard Général Gallieni**	**48m²**	**Libre**	**109 000€**	**2 271€/m²**
13/06/2008	rue Saint Ferjus	52m²	Libre	125 000€	2 404€/m²

En gras, deux références relatives aux mêmes biens vendus en 2000 et en 2009

La valeur moyenne du périmètre de l'étude est de 2 350€/m² pour une surface moyenne de 60m².

E) Constatations :

Nous constatons donc une différence substantielle de plus de 34% entre le prix réactualisé par la méthode indiciaire et le prix moyen au m² effectivement pratiqué dans le secteur concerné après la réalisation du stade en 2010.

Si nous avions retenu l'indice le plus important, (Perval) la différence serait quand même de 20 %...

On peut donc en déduire sans risque, que le quartier du stade des Alpes n'a pas été dévalorisé « du point de vue immobilier » par l'implantation du projet, même si cela n'exclut pas la possibilité d'une problématique individuelle.

Conclusions :

Malgré un ressenti légitime de certains habitants et les nombreuses raisons qui justifient leur souhait de voir établir le stade en dehors de la ville ou tout du moins le plus loin possible de leurs habitations respectives, on peut à l'appui du cas étudié avoir deux appréciations :

L'une « macro », c'est-à-dire au sens large du secteur concerné où le risque d'une décote collective semble écarté, et parfois au contraire la construction bénéficierait au développement « immobilier » du quartier et donc « engendrerait » une plus value notamment pour les immeubles d'activités et les terrains mais aussi dans une moindre mesure pour les logements d'habitation.

L'autre « micro », c'est-à-dire au sens « individuel » du terme, la réponse est plus nuancée car on ne peut exclure quelques problématiques individuelles d'ensoleillement, d'isolation acoustique, de proximité ou de sécurité pour les immeubles d'habitation.
Mais ces cas sont peu nombreux et facilement identifiables. Evidemment, la question n'est pas de répondre à la sincérité ou à la légitimité des observations qui sont exprimées ni de contester le ressenti des uns et des autres. Simplement l'expertise immobilière est une approche objective et technique qui n'a pas pour but de réparer un sentiment d'injustice.

Parfois et de façon moins avouable, les projets d'envergure peuvent aussi générer l'espoir d'une indemnisation financière sans rapport avec le préjudice réel tel qu'il est défini au début de notre étude et le football en particulier « aiguise les appétits »...

Enfin il faut distinguer :

1) Le préjudice, d'une simple perte de chance qu'il est plus difficile d'apprécier.
2) Le facteur temps, il est essentiel ! Certes la phase des travaux et l'année d'inauguration provoqueront peut-être quelques réticences du marché mais un délai de 2 à 3 ans intégrera définitivement l'édifice dans son environnement.

Il est vraisemblable également que la perte de chance pour le riverain va se modifier, s'atténuer et même disparaître dans le temps et que paradoxalement les nombreux recours administratifs accentuent la durée et l'ampleur de la décote !

Alors évidemment il est concevable pour tout un chacun de chercher une traduction économique pour un évènement qu'il pense subir et qu'il ne souhaite voir réaliser. Dès lors il semble logique de vouloir « s'accrocher » à une dévalorisation générale et systématique du quartier.

Cette approche économique est inopportune et infondée d'un point de vue strictement immobilier, même si quelques cas isolés et particuliers semblent justifiés.

C'est évidemment pour ces situations particulières qu'a pu être imaginée dans certaines situations une commission d'indemnisation indépendante composée de magistrats et d'experts prête à effectuer contradictoirement des expertises individuelles.

Prudemment il serait donc utile d'intégrer dès l'étude d'impact, une étude foncière et immobilière afin d'informer sereinement et préventivement les riverains d'un projet d'envergure. Cette expertise économique et immobilière pourrait informer les habitants qui craignent légitimement de voir réduire la valeur de leur patrimoine. Cela contribuerait ainsi à limiter les recours administratifs.

Annotations de l'article ***Euro 2016 : l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?***

Chapitre 3 : Travaux 2011

Le Cercle de l'IFEI – janvier 2011

3.1. QUELLES EXPERTISES IMMOBILIERES DANS LE CADRE DES PROCEDURES COLLECTIVES DES ENTREPRISES EN DIFFICULTE ?

La problématique est la suivante « les experts judiciaires en estimations immobilières agréés par une Cour d'appel peuvent-ils procéder à l'expertise immobilière d'un bien immobilier dépendant d'une procédure collective initiée par un Tribunal de Commerce ?... »

La question pourrait sembler inutile de par leur statut légal d'expert de justice et de l'organisation judiciaire en France, pourtant certains professionnels de la procédure collective interprètent restrictivement la loi de sauvegarde des entreprises et des modifications qui s'en sont suivies.

Initialement l'article 17 de la loi 2005-845 du 26 juillet 2005 « relative à la sauvegarde des entreprises » était rédigé comme suit dans l*es articles L. 621-4 et L. 621-5 :*

« Dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine*, le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1.*

…

« Aux fins de réaliser l'inventaire et la prisée prévus à l'article L. 622-6, le tribunal désigne un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté. »

Plusieurs modifications de la loi initiale sont intervenues depuis :

Concernant la sauvegarde :

L'Article L622-6 modifié par Ordonnance n°2008-1345 du 18 décembre 2008 - art. 20

Dès l'ouverture de la procédure, il est dressé un inventaire du patrimoine du débiteur ainsi que des garanties qui le grèvent. Cet inventaire, remis à l'administrateur et au mandataire judiciaire, est complété par le débiteur par la mention des biens qu'il détient susceptibles d'être revendiqués par un tiers.

Le débiteur remet à l'administrateur et au mandataire judiciaire la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours. Il les informe des instances en cours auxquelles il est partie.

…

Lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'inventaire ne peut porter atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis.

L'absence d'inventaire ne fait pas obstacle à l'exercice des actions en revendication ou en restitution.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Modification des articles par l'ordonnance du 30 janvier 2009 :

L'Article L621-4 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Dans le jugement d'ouverture, le tribunal désigne le juge-commissaire dont les fonctions sont définies à l'article L. 621-9. Il peut, en cas de nécessité, en désigner plusieurs.

…

Dans le même jugement, **sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine**, le tribunal désigne deux mandataires de justice qui sont le mandataire judiciaire et l'administrateur judiciaire, dont les fonctions sont respectivement définies à l'article L. 622-20 et à l'article L. 622-1. Il peut, à la demande du ministère public, désigner plusieurs mandataires judiciaires ou plusieurs administrateurs judiciaires.

…

Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L. 622-6. Dans le cas contraire, l'article L. 622-6-1 est applicable. (Cf. ci-dessous)

L'Article L622-6-1 modifié par Ordonnance n° 2009-112 du 30 janvier 2009 - art. 11 (V)

Sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables.

Concernant le redressement judiciaire :

L'Article L631-9 modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 138 (V)

L'article L. 621-4, à l'exception de la première phrase du cinquième alinéa et du sixième alinéa, ainsi que les articles L. 621-5 à L. 621-11 sont applicables à la procédure de redressement judiciaire. Le tribunal peut se saisir d'office aux fins mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 621-4.

Aux fins de réaliser l'inventaire prévu à l'article L. 622-6 et la prisée des actifs du débiteur, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

Synthèse de la réforme :

Dans la loi initiale de sauvegarde pour réaliser l'inventaire et la prisée prévus à l'article L. 622-6 du Code de commerce, il appartenait au tribunal de désigner un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté. La prisée est désormais abandonnée, ce qui se justifie puisque la procédure de sauvegarde n'a pas pour objectif de réaliser des actifs... Toutefois, en cas de conversion de la procédure de sauvegarde en redressement ou en liquidation judiciaire, la prisée sera alors effectuée. Si le débiteur en fait la demande, le tribunal désigne, en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables, un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté aux fins de réaliser l'inventaire.

Mais surtout, l'inventaire est désormais effectué par le débiteur lui-même, avec une certification par un commissaire aux comptes ou une attestation par un expert-comptable. Dans cette hypothèse, on assiste à une mise à l'écart de l'article L. 622-6, alinéa 4 suivant lequel « lorsque le débiteur exerce une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé, l'inventaire est dressé en présence d'un représentant de l'ordre professionnel ou de l'autorité compétente dont, le cas échéant, il relève. En aucun cas l'inventaire ne peut porter atteinte au secret professionnel si le débiteur y est soumis ». Le législateur a prévu la possible inertie du débiteur. Si le débiteur n'engage pas les opérations d'inventaire dans un délai de huit jours à compter du jugement, d'ouverture ou ne les achève pas dans un délai fixé par ce jugement, le juge-commissaire désigne pour y procéder ou les achever un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

De ce foisonnement législatif, sans qu'il soit remis en cause la possibilité de nommer un expert, tant pour la sauvegarde ou que pour le redressement judiciaire (L.621-4), plusieurs administrateurs se sont interrogés sur l'interprétation des termes, « prisée ou inventaire » et sur ce que voulait dire « *en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables* ».

En cas de nécessité de faire réaliser une expertise de la valeur vénale d'un immeuble figurant à l'inventaire ou révélé postérieurement :

- Peuvent-ils, en considération de la spécificité des immeubles d'activités, proposer la désignation d'experts inscrits sur la liste de la Cour d'appel du ressort du tribunal dans la spécialité de l'estimation immobilière ?
- Doivent-ils proposer la désignation d'un notaire dans le cadre de l'article L 622-6-1 considérant que c'est une de leurs attributions, confondant ainsi inventaire et expertise immobilière ?

Préalablement on peut expliciter les points suivants :

<u>L'inventaire :</u>

Pour mémoire « Sauf s'il a été procédé, dans le jugement d'ouverture de la procédure, à la désignation d'un officier public chargé de dresser l'inventaire, celui-ci est établi par le débiteur

et certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable. Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 622-6 ne sont, en ce cas, pas applicables. »

Comme il est dit ci-dessus l'inventaire peut être établi par le débiteur lui-même, certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable.

A la lecture de ce qui est dit l'inventaire est bien un recensement à l'initiative du débiteur ou en cas de carence par un officier public. Il est donc facilement compréhensible que cet acte d'inventaire ne puisse être confondu avec un acte d'expertise immobilière… d'autant qu'il peut être attesté par expert-comptable ou certifié par un commissaire aux comptes !

Lors de l'inventaire l'intervention d'un notaire est d'ailleurs nécessaire puisqu'il entre ses attributions de requérir les formalités auprès des centres hypothécaires pour connaître les immeubles dont le débiteur est propriétaire…

L'esprit de la rédaction de la loi correspond au recensement des différents actifs de l'entreprise qui, concomitamment ou postérieurement, donneront lieu à une prisée pour les actifs meubles et à une expertise de la valeur vénale pour les immeubles. D'autant qu'il existe un risque pour les immeubles d'être « oubliés » dans l'inventaire faute d'être connus.

La prisée :

Rappelons la définition de la prisée selon l'édition LE ROBERT :

« Estimation du prix d'un objet compris dans un inventaire ou vendu aux enchères ».

La prisée (objets meubles) et la vente aux enchères relevant habituellement de la compétence des commissaires-priseurs, des courtiers, des huissiers et même des notaires, se distinguent des immeubles, qui ne sont pas caractérisés par une « prisée » mais par un acte d'expertise ou plus simplement d'une évaluation.
La prisée caractérise donc les objets mobiliers et peut être effectuée par les commissaires-priseurs, les huissiers, notaires ou courtiers en marchandises assermentés.
En ALSACE, le code local des professions de 1900 prévoit une réglementation spécifique pour les professions juridiques et il ne connaît pas la profession de commissaire-priseur...
Dans la définition de la prisée on remarque bien la chronologie dans la procédure, d'abord l'inventaire puis la prisée… de la même façon pour les immeubles, d'abord l'inventaire puis l'expertise.

Quelles sont les attributions respectives des 4 professionnels listés :

Commissaires-priseurs :

Les commissaires-priseurs sont des officiers publics et ministériels chargés d'estimer et de vendre aux enchères publiques des objets, meubles, appareils ménagers…

Aux côtés des commissaires-priseurs qui prennent en charge les ventes judiciaires (liquidation d'une société, saisie, faillite, ...) exercent les commissaires-priseurs qui ont la charge des ventes volontaires d'objets ou de meubles appartenant à des particuliers.

Les premiers sont nommés par le Garde des Sceaux. Ce sont des officiers ministériels qui prêtent serment devant le tribunal de grande instance.

Les seconds travaillent au sein de sociétés commerciales agréées par le Conseil des ventes. Ils interviennent à la demande des particuliers. Le commissaire-priseur estime la valeur de ces objets pour fixer leur prix de départ lors de la vente. Pour cette étape, il fait éventuellement appel à un expert d'art. C'est pourquoi une excellente connaissance en arts est également indispensable. Il répartit ensuite la prise en lots. Les enchères représentent l'aboutissement du travail du commissaire-priseur et révèlent tout son talent. À la fois expert, psychologue et acteur, il doit savoir convaincre et séduire les acheteurs potentiels. Les commissaires-priseurs peuvent aussi agir à la demande d'une compagnie d'assurances ou d'un assuré pour estimer les biens garantis d'une personne.

Quant aux commissaires-priseurs judiciaires, ils ont également le statut d'arbitres experts. Ils peuvent donc être consultés par les tribunaux, les huissiers et les avocats.

Huissiers :

L'Huissier de Justice est un Officier Public et Ministériel qui exerce une profession libérale réglementée.

Il bénéficie d'un monopole pour la délivrance des actes de procédure judiciaire, de l'assignation en justice à l'exécution des décisions rendues.

Il exerce également de manière concurrentielle dans des domaines aussi variés que le recouvrement amiable de créances, la rédaction de baux et autres actes sous seing privé, les consultations juridiques, l'administration d'immeubles et syndic de copropriété, les ventes aux enchères publiques.

Notaires (extrait de la chambre des notaires de Paris) :

Il est nommé par le Garde des Sceaux, ministre de la justice. La puissance publique lui délègue le pouvoir de conférer l'authenticité aux actes qu'il établit, par sa signature et l'apposition du sceau de l'Etat.

Le notaire est soumis à une déontologie dont le respect est contrôlé par la chambre à laquelle il appartient et par le procureur de la République.

La plupart de ses actes sont rémunérés selon un tarif fixé par décret et applicable de la même manière sur tout le territoire français et pour toutes les personnes.

Le notaire exerce à titre libéral. Il a personnellement en charge la gestion de son étude. Il est responsable de son activité envers ses clients.

Officier public et professionnel libéral, le notaire doit en toute circonstance conjuguer l'intérêt de son client, le respect des droits d'autrui et celui de la loi.

Le notaire est par tradition spécialisé en droit de la famille et en droit immobilier. Mais son champ d'intervention est plus vaste. Les notaires sont présents dans d'autres secteurs d'activité

tels le droit des sociétés, le droit de l'urbanisme, le droit des collectivités locales, les contrats commerciaux, la fiscalité des entreprises ou encore le conseil patrimonial.

Le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples.

Courtiers en marchandises assermentés :

Le Courtier de Marchandises Assermenté est à la fois un Commerçant et un Officier Public, Auxiliaire de justice.

En tant que Commerçant, il met en relation des Vendeurs avec des Acheteurs de marchandises, négocie les conditions de l'affaire et la conclut entre eux, puis veille à sa bonne exécution : il s'agit de courtage.

D'où la parfaite connaissance du Courtier pour la spécialité dans laquelle il professe. En tant qu'Officier Public, le Courtier Assermenté est habilité par les Textes légaux (Décret du 19 Août 1994) à remplir certaines missions d'intérêt public en raison de sa compétence et de son honorabilité et notamment,

- effectuer les ventes aux enchères publiques, volontaires et judiciaires de marchandises en gros, conformément aux textes régissant ces opérations,
- constater officiellement le cours des marchandises,
- procéder à l'estimation des marchandises dans les Magasins Généraux
- intervenir dans le cadre d'expertises amiables ou judiciaires.

<u>Synthèse de la problématique :</u>

Une confusion s’est donc installée entre inventaire et prisée au dépend de l’acte d’expertise d’un bien immobilier, et elle s’est trouvée accentuée par la possible interprétation de la phrase *« en considération de leurs attributions respectives telles qu'elles résultent des dispositions qui leur sont applicables* »...

Il n’est pas dans mon propos d’analyser en profondeur les attributions respectives applicables à chacune des professions ci-dessus mais pour autant elles soulèvent deux interrogations :

1) L’expertise ou l’évaluation de la valeur vénale d’un immeuble relève-t-elle de l’inventaire ou de la prisée ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

2) L’expertise immobilière d’un immeuble dans le cadre d’une procédure collective initiée par une juridiction de l’ordre judiciaire relève-t-elle explicitement des attributions respectives d’une des professions citées telles qu’elles résultent des dispositions leur sont applicables ?

Clairement non à la lecture de ce qui est dit ci-dessus.

Dès lors l'acte d'expertise d'un bien immobilier n'entre-il pas dans le champ du troisième alinéa de l'article L621-4 *« dans le même jugement, sans préjudice de la possibilité de nommer un ou plusieurs experts en vue d'une mission qu'il détermine »* ?

Sans doute, cependant il semble nécessaire de définir les professions mises en concurrence et d'apporter plusieurs arguments techniques.

Notaires et/ou experts judiciaires ?

Pourquoi opposer l'expert de justice agréé par une cour d'appel, dont la spécialité est l'expertise des biens immobiliers et dont la compétence est largement reconnue par les juridictions et les pouvoirs publics, aux notaires, officiers publics, professionnels eux aussi très reconnus du droit immobilier mais dont la compétence expertale ne s'est exercée jusqu'à aujourd'hui que très accessoirement et la plupart du temps dans le prolongement de son activité d'entremise immobilière elle-même accessoire.

C'est une opposition professionnelle inopportune d'autant que ces deux professions travaillent souvent en collaboration très étroite et n'ont jusqu'à lors jamais eu de différent ni de rivalité professionnelle.

Il n'est pas faire injure à cette profession exemplaire que de la qualifier de généraliste du droit immobilier au regard de la largesse des missions qu'elle se reconnaît d'autant que les missions judiciaires qui lui sont habituellement confiées correspondent à des liquidations de succession ou de communauté matrimoniales après divorce…

Quant à l'expertise immobilière, sur les 9 000 notaires de France, 200 sont répertoriés comme spécialiste ayant reçu une formation spécifique à l'expertise par le label NOTEXPERT mis en place par le Conseil Supérieur du Notariat. Les experts judiciaires en estimations immobilières sont 600 professionnels spécialisés exclusivement dans cette matière technique et juridique.

Il n'est pas dans mon propos de nier la très grande connaissance du notariat du marché immobilier de l'habitat principal ou résidentiel, ses statistiques et ses analyses sont particulièrement fiables et reconnus, y compris par les pouvoirs publics. Mais l'acte d'expertise, d'un bâtiment industriel ou commercial, d'une usine, d'un atelier de confection, d'un garage automobile, d'une friche industrielle, d'un immeuble de rapport ou d'une dune du littoral ne repose pas sur la simple connaissance statistique du marché immobilier local. Bien des exemples démontrent la confusion entre la valeur des locaux dits « d'activités » et la simple connaissance du marché de l'habitat.

D'ailleurs, les commissaires-priseurs, « généraliste des objets d'arts » sont toujours en étroite relation avec des experts d'art beaucoup plus spécialisés.

Quant aux attributions judiciaires reprises par la Chambre des notaires de Paris :

« Le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce et ***à des adjudications de biens immobiliers****, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples. »*

Elles ne peuvent être confondues avec l'acte d'expertise d'un bien immobilier, ni être assimilées à une attribution visée par l'article 622-6, d'autant qu'un expert désigné judiciairement ne peut en aucun cas engager une conciliation (art 240 du C Pr civ) !
A ce propos on pourrait s'interroger sur le possible conflit d'intérêt entre le notaire rédacteur d'un acte de vente ou d'un cahier des charges d'adjudication publique qui réaliserait une expertise judiciaire pour le même dossier… sauf à courir le risque d'être sanctionné par une juridiction d'appel.

D'où la complémentarité qui a toujours existé entre les experts judiciaires et les notaires à l'occasion des procédures collectives. Lors procédures judiciaires le Tribunal de Grande Instance désigne un notaire pour procéder à la liquidation de communauté ou de succession et un expert judiciaire chargé d'évaluer les biens immobiliers de la communauté ou de la succession.

Plusieurs arguments techniques peuvent être également avancés :

Au plan procédural :

Sur un plan procédural, comment un professionnel du droit de la procédure collective pourrait-il interpréter la problématique posée comme une exclusion de recourir aux services d'un expert de justice agréé par une Cour d'appel alors même que les contentieux dépendant de ces mêmes procédures relèvent directement de la Cour d'appel…
La caractéristique de « juridiction d'exception » permet-elle aux mandataires de considérer les procédures expertales propres à cette juridiction et en dehors des pratiques habituelles des Cours d'appel ? Ne doivent-ils pas tenir compte des recommandations de la récente conférence de consensus de la Cour de Cassation ?

Du point de vue des délais :

Les immeubles ne sont évidemment pas souvent identifiés et/ou connus au moment de l'ouverture du jugement ou de la procédure de sauvegarde et c'est bien pourquoi il ne semble pas possible ni souhaitable, d'en régler le sort expertal dès l'ouverture du jugement.
Par ailleurs la spécificité des biens industriels requiert souvent la connaissance d'un spécialiste de l'immobilier d'activités dont le choix de la personne ne pourra s'opérer qu'après avoir identifié l'immeuble et ses éventuelles spécificités, parfois bien après la clôture de l'inventaire notamment pour les personnes physiques.
Là encore il y a donc bien lieu de distinguer inventaire et expertise.

Meubles ou immeubles, sauvegarde ou redressement judiciaire :

Pour les meubles il y a lieu de distinguer la sauvegarde, où l'inventaire est une déclaration du sauvegardé et où la prisée est inutile puisque la vente n'est pas envisagée, du redressement judiciaire, où la prisée est nécessaire et doit être systématique puisque toute entreprise a des objets meubles dont il faut organiser très rapidement la prisée pour ne pas risquer l'enlèvement au détriment de l'intérêt des créanciers.
D'où la nécessité de voir désigner les professionnels habilités pour la vente par adjudication publique dès l'ouverture du jugement.
Quant aux immeubles, ils ne semblent pas concernés par cette prisée (réservée aux éléments mobiliers) et il faut reconnaître qu'il est souvent difficile à l'ouverture de la procédure de connaître le patrimoine de la personne placée en redressement judiciaire et que son estimation

ne requiert pas la même précipitation… d'ailleurs ne deviendrait-il pas une contrainte préjudiciable à la procédure de désigner à l'ouverture du jugement un expert pour un bien immobilier qui n'aurait pas encore été identifié ?
Expertise ou simple évaluation, coût :

Il ne faut pas confondre l'acte d'expertise d'un immeuble particulier, spécifique ou monovalent tels que peuvent l'être habituellement les biens figurant à l'actif des entreprises, avec une simple évaluation orale ou même écrite.
Cette expertise ne peut être réalisée que par un professionnel expérimenté et averti pratiquant régulièrement ce type de mission et doit être consignée dans un rapport complet conformément à la charte de l'expertise en évaluation immobilière.
Quant aux immeubles d'habitation, il est vrai que la proximité géographique du notaire, sa très grande connaissance du marché de l'habitat et son intervention de négociateur permettraient parfois de restreindre la démarche expertale et de limiter le coût d'intervention dans des procédures impécunieuses à une simple évaluation…
La difficulté d'interprétation provient finalement d'une confusion entre inventaire/prisée/ expertise ou évaluation et de l'assimilation professionnelle entre les professions d'expert et de notaire.

Pour conclure :

Les experts de justice sont les auxiliaires occasionnels et habituels des magistrats de l'ordre judiciaire dont le tribunal de commerce représente une juridiction de premier degré.

Depuis des temps immémoriaux les Tribunaux de Commerce recouraient et recourent aux experts judiciaires puisque les immeubles d'activités sont souvent complexes, tant sur leur configuration, leur désignation, que sur leur appréciation dans un marché spécifique et dans un contexte environnemental, économique et juridique particulier.

L'intervention d'un expert judiciaire en estimations immobilières est d'ailleurs tout à fait distincte de celle des professions citées et ses attributions ne peuvent être confondues puisque l'expert judiciaire n'a pas la qualité pour organiser la finalité d'une prisée…ni pour établir un cahier des charges d'adjudication, ni même pour requérir un état hypothécaire.

Dès lors et même s'il semble d'actualité d'opposer les professionnels du droit, les notaires connaissent cette situation avec la commission DARROIS, est-il opportun d'opposer les activités d'experts de justice et de notaire à travers une querelle inutile ? C'est de mon point de vue préjudiciable à l'intérêt des créanciers et de la personne concernée par la procédure de redressement pour les immeubles d'activités ou de commerce.

Le magistrat du tribunal de commerce ou le mandataire peut donc tout à fait s'il le souhaite désigner tel notaire ou tel expert de son choix pour toute mission d'expertise ou d'évaluation qu'il lui fixera mais cette mission ne peut pas être confondue avec l'acte d'inventaire en lui-même et ne peut être figée lors du jugement d'ouverture.
Par ailleurs il ne peut écarter de désigner un expert judiciaire en estimation immobilière au regard de la seule rédaction de l'article L 622-6-1.

Finalement le principal n'est-il pas de préserver l'intérêt de l'entreprise en difficulté et les droits des créanciers ? Pour ce faire l'évaluation la plus juste du patrimoine du débiteur est primordiale et le magistrat doit pouvoir choisir le professionnel le plus adapté à la situation avec pour

critères : délais, compétence, respect des procédures, coût et diligences… qu'il soit notaire, expert de justice en estimation immobilière ou toute autre personne compétente !
C'est évidemment une des synthèses de la conférence de consensus de la Cour de Cassation sur le sujet de l'expertise concernant le choix de l'expert.

Et c'est évidemment la pratique habituelle de la très grande majorité des praticiens et des présidents de juridiction.

Annotations de l'article ***Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ?***

3.2. ERNT : PAS SI ANODIN !

L'état des risques naturels et technologiques est souvent vu comme le « parent pauvre » du diagnostic puisqu'il peut être réalisé par tous, y compris par le vendeur lui-même, en le téléchargeant par internet (arrêté du 13 octobre 2005 téléchargeable sur http://ecologie.gouv.fr). Dans certains départements « à fort risque d'inondation » les rédacteurs préfèrent le confier aux diagnostiqueurs, surtout si celui-ci est facturé 50 € en moyenne !

Réalisé depuis le cabinet, et non suite à une visite in situ comme les autres diagnostics, souvent « offert » au client, l'ERNT est loin d'être au prime abord une prestation qui valorise le professionnel du diagnostic immobilier.

Pourtant, il pourrait être à l'avenir, comme les autres diagnostics, un élément majeur de la constitution du prix d'un bien proposé à la vente et un enjeu lors de la mise en cause de la responsabilité des professionnels (notaires, agents, experts, diagnostiqueurs).

Rappelons qu'en droit, l'article 1583 du Code civil précise : *« une vente est dite parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».*

En d'autres termes, dès qu'il y a échange de consentement entre les deux parties sur la chose et le prix, la vente serait conclue... Avant même la signature d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente.

Pourtant, l'ERNT - comme les autres diagnostics – est en général communiqué postérieurement à la formation du prix de vente, puisqu'il intervient souvent la veille ou l'avant-veille du compromis et parfois avec l'envoi du projet de vente pour l'ERNT. Le prix d'un bien ne se déciderait donc pas toujours en lien avec les informations contenues dans le rapport de diagnostics ?

Tant que le législateur n'obligera pas la remise du rapport de diagnostics avant la formation réelle du prix de vente c'est-à-dire lors de la mise sur le marché, voire lors de la fixation de la mise à prix, la situation perdurera.

Depuis le 1er juin 2006, les vendeurs de biens immobiliers sont tenus à une obligation légale d'information au profit des acquéreurs portant sur les risques naturels, technologiques et sismiques. Si le bien est situé dans une zone concernée par un tel risque, un état des risques doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, au contrat de vente.

L'article L. 125-5 du code de l'environnement prévoit que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés, par le vendeur, de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Considérant l'énoncé de l'article 125-5 du code l'environnement, l'acquéreur non averti aurait la possibilité de demander, soit la résolution de la vente, soit la diminution du prix…

Une méthodologie d'évaluation du préjudice pourra être employée et être argumentée à l'aide d'un rapport d'expertise *(cf. publication sur le site du cabinet : La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé… ?)*

Mis en place graduellement par les préfets, certains PPRI sont d'ores et déjà opposables tandis que d'autres sont encore en phase d'instruction. Lorsqu'il a été l'objet d'un arrêté préfectoral, on dit alors que le PPRI est inscrit comme une servitude d'utilité publique, « hiérarchiquement » supérieur au PLU.

Ainsi, si le PPRI indique que le bien est situé en zone rouge PPRI, le notaire devrait s'assurer que les futurs acquéreurs en ont bien été informés.

Logiquement, la délivrance de cette information pourrait avoir un impact sur la valeur du bien. Prenons comme exemple récent dans l'actualité la tempête Xinthia. Comment ne pas imaginer que cet événement n'est pas d'impact sur la valeur des habitations construites dans la zone sinistrée ? Dans ce cas, comment informer les gens avant la formation du prix ?

Aujourd'hui, lorsqu'ils sont informés, le jour de la signature du compromis de vente, de l'envoi du projet ou de la vente elle-même, que leur habitation est en zone rouge, peu de clients osent se désister faute d'information suffisante.

On pourrait d'ailleurs s'interroger sur l'opportunité de renouveler le délai de rétractation de 7 jours en cas d'information aussi importante que la révélation d'un PPRI zone rouge qui interviendrait postérieurement à la signature d'une promesse synallagmatique de vente.

Dans le cas où les futurs acquéreurs n'ont pas été informés de la classification en zone rouge de futur logement, il leur est possible de remettre en cause le prix voire d'annuler la vente.

Il faut savoir que ce sont les professionnels qui risquent de « faire les frais » en cas de désistement tardifs des acquéreurs, notamment vis-à-vis des vendeurs.

A noter également que les professionnels n'ayant pas informé les acheteurs de la présence de leur bien dans une zone rouge PPRI pourrait aussi voir leur responsabilité recherchée par l'acquéreur…

Autant dire que l'ERNT deviendra rapidement bien plus qu'une simple formalité et qu'il pourrait entraîner à l'avenir de graves conséquences judiciaires pour les parties et les professionnels concernés ! Une bonne raison de le valoriser à son juste prix ou de ne pas en prendre la responsabilité !

Annotations de l'article ***ERNT : pas si anodin !***

3.3. LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN 2011 : SPECULATION, BULLE OU VALEUR REFUGE ?

Depuis la deuxième quinzaine d'octobre 2008 et la chute de Lehman Brothers nous avons tous pensé que l'immobilier subirait une correction significative.

Globalement, il n'en est rien pour l'instant et chacun y va de sa prévision ou plutôt de son pronostic !

Les économistes institutionnels tirent pourtant la sonnette d'alarme et constatent unanimement un marché immobilier trop élevé et un risque accru d'éclatement d'une nouvelle bulle immobilière…

C'est au tour du FMI, en date du 27 juillet, de considérer les prix de l'immobilier trop élevés en France d'environ 25% ; qu'en est-il réellement ? Est-ce une réalité économique, un vœu pieux ou un véritable risque ?

D'un point de vue macro économique on peut constater des taux d'intérêt divisés par 3 depuis 20 ans, une durée du crédit allongée de 7 ans et une attente de rendement des investisseurs revue fortement à la baisse.

D'un point de vue sociétal, l'allongement de la durée de la vie, la monoparentalité, l'allongement de la durée des études, la réduction du temps de travail et la sensibilisation environnementale ont augmenté le besoin et le renouvellement de logements.

D'un point de vue législatif et règlementaire, la problématique foncière illustre la quadrature du cercle entre la nécessité de construire plus pour limiter la hausse et le grenelle de l'environnement qui, modifiant profondément la consommation du foncier en prônant une limitation de la déprise agricole, soutient la rareté.

C'est donc la modification de l'économie du financement, le besoin croissant de logement et l'insuffisance foncière qui ont alimenté le cycle haussier depuis 2001 dans notre pays.

Sans compter le passage à l'euro qui a bouleversé les mentalités puisque nous ne sommes pas passés du franc à l'euro mais de l'ancien franc à l'euro, soit pour une maison courante de 50 000 000 de centimes à 76 000 €, ce qui pour les acquéreurs les moins avertis a été un facteur aggravant d'inflation.

Selon l'étude Friggit en mai 2011 *« Alors que de 1965 à 2000 le prix des logements et le revenu par ménage avaient augmenté au même rythme, de 2000 à 2010 le premier a augmenté de 70 % de plus que le second. Ce décalage ne semble pas soutenable sur le long terme. »*

Alors : bulle ? spéculation ? ou valeur refuge ? la faute à qui ?

A l'Etat qui soutient irraisonnablement le secteur du logement et souhaite à tort favoriser une politique de « propriétaires » alors qu'il est démontré qu'un équilibre propriétaire-locataire participe à la régulation de l'immobilier…

Aux banques lancées dans une concurrence effrénée, et pratiquant une politique de prêts immobiliers sans marge ou presque pour capter les clients… les obligeant par ailleurs à gagner de l'argent dans des montages immobiliers scabreux…

A l'abondance excessive de liquidités au plan mondial, situation paradoxale en ces temps de crise économique…ce qui renforce la nécessité de valeur refuge !

A la faiblesse de la bourse, déstabilisée par une crise de confiance sans précédent dans la durée … constatant parfois que la valeur boursière capitalisée d'une entreprise est inférieure à ses fonds propres !

Aux régulateurs et aux experts pas toujours raisonnables face à la financiarisation des actifs…

Aux acquéreurs qui manquent finalement de lucidité et se laissent bercer d'illusions…

Alors c'est vrai l'absence de réelles statistiques, en dehors du très bon outil des notaires, masque la réalité de l'évolution du marché ou plutôt des marchés immobiliers. Par exemple à Paris, il a été annoncé le franchissement historique du prix au m² alors que le nombre de transactions baisse !

Alors c'est vrai la France attire des investisseurs étrangers qui convoitent les biens les plus prisés et en font monter les prix irrésistiblement, accréditant une analyse spéculative.

Alors c'est vrai le foncier vierge semble encore bon marché (terres agricoles, espaces naturels, bois et forêts).

Alors c'est vrai la financiarisation des actifs est une réalité critiquable, issue en partie de l'approche anglo-saxonne de la notion de « fair value ».

Mais restons optimistes, en premier, les taux d'intérêt resteront modérés dans les prochaines années, en second, la nécessité de limiter la déprise agricole (pour ne pas alourdir la spéculation des denrées alimentaires) rendra le foncier de plus en plus rare et en troisième, le réflexe de la « pierre-refuge » face à la crise restera tenace, le tout devant constituer un rempart efficace contre une crise immobilière semblable à celle connue aux Etats-Unis et en Espagne.

On peut toutefois espérer :

- un atterrissage en douceur réduisant durablement l'écart entre les revenus des ménages et le prix des logements

- un retour à la raison des investisseurs ; en différenciant les perspectives de rendement à long terme des valeurs mobilières de placement, même en intégrant les mauvaises performances des dix dernières années, du risque de sous-estimer la dévalorisation possible des biens immobiliers en calquant aveuglément la spéculation des dix dernières années…

Si ces deux fondamentaux accompagnent une remontée progressive mais limitée des taux d'intérêt alors nous devrions éviter le scénario d'un krach pouvant atteindre 35% selon les sources même si nous n'échapperons pas à une baisse des volumes et à un allongement de la durée des transactions pendant 2 ou 3 ans.

Il ne reste plus qu'à… !

Annotations de l'article ***Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ?***

AJDI DALLOZ – novembre 2011

3.4. LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES D'UN IMMEUBLE : UNE VENTE AU RESULTAT TRES INCERTAIN ?

Le journal la Voix du Nord, dans son édition du vendredi 18 juin 2010, a relaté avec beaucoup de précision le déroulement de la vente aux enchères d'un édifice public.
En résumé : Le 15 décembre 2009, une ancienne mairie du Pas-de-Calais a fait l'objet d'une vente aux enchères par adjudication publique. Le bâtiment, construit en 1880, était à l'origine une maison bourgeoise située sur la grand 'place. Le bâtiment avait été estimé par le service des Domaines un an plus tôt à 128 000€.

Le jour de la vente, un seul acquéreur s'est présenté à l'étude des notaires chargés de la vente. La mise à prix avait été fixée par délibération du conseil municipal à 30 000€, avec la clause habituelle de baisse de moitié à défaut d'enchères couvrant la mise à prix.

En l'absence d'enchère, logiquement la deuxième mise à prix a été ramenée à 15 000 € et l'acquéreur présent a pu l'emporter facilement à 20 000 €.

« L'émoi des politiques locaux » a, semble-t-il, suscité quelques interrogations, mais finalement l'auteur de l'article a convenu qu'aucune illégalité ne semblait pouvoir être reprochée aux différents intervenants même si l'opposition regrettait un manque de publicité.

Qu'aurait-il été écrit si le conseil municipal avait adopté une résolution entérinant une vente amiable de l'immeuble à un prix de 50 000€ au même acquéreur ? Cette décision serait certainement apparue litigieuse alors qu'économiquement la collectivité aurait pu se féliciter d'une très bonne décision pour son portefeuille…

Faut-t-il analyser cette information comme un fait divers de l'économie locale, ou comme support pédagogique d'une réflexion technique sur un sujet finalement complexe ?

L'acquéreur a-t-il vraiment fait une « trop » bonne affaire ? Plus largement, acheter aux enchères publiques donne-t-il l'assurance d'acquérir au meilleur prix ? Pourquoi recourir à cette procédure ?

Examinons les différentes procédures de vente aux enchères publiques d'un immeuble. La valeur résultant de l'enchère correspond-t-elle à la valeur vénale de l'immeuble vendu ? Le vendeur peut-il faire lui aussi une bonne affaire ?

Stratégie, transparence, responsabilité et/ou intérêt économique ? Vendre un immeuble par une procédure de vente aux enchères publiques permet-il d'envisager le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la crémière… ?

Les différentes procédures pour vendre un immeuble aux enchères publiques :

Il existe différents types de ventes par adjudication qui se distinguent soit par les raisons de la vente (forcée ou volontaire) soit par la nature des propriétaires des biens mis aux enchères (personne privée, publique ou considérée comme telle).

Les ventes par adjudication judiciaire

Ces ventes se différencient des autres ventes par adjudication par leur caractère forcé. La vente par adjudication judiciaire est en général provoquée par un créancier bénéficiant d'une inscription hypothécaire, dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire des actifs d'une personne physique ou morale ou encore dans le cadre d'une licitation partage d'indivision.
Elles se déroulent au sein des Tribunaux de Grande Instance et il est indispensable de passer par l'intermédiaire d'un avocat pour enchérir.
C'est la vente par adjudication la plus répandue et la plus « représentative » de ce type de procédure aux yeux du grand public.

Les ventes par adjudication notariée

Souvent méconnues, les ventes aux enchères notariales volontaires constituent également un moyen pour les particuliers ou les collectivités de vendre un bien.
Certains Etablissements Publics recourent également statutairement à ce mode de vente.
S'agissant d'une procédure volontaire, il suffit de s'adresser au notaire de son choix. Parfois celui-ci délègue cette procédure à une organisation professionnelle, notamment en Ile-de-France à la Chambre des Notaires de PARIS qui a une expérience et une compétence très reconnue en cette matière.

Le jour de la séance, tout acheteur souhaitant participer aux enchères doit remettre au notaire concerné un chèque de banque du montant de la consignation qui figure dans toutes les publicités. Les acheteurs potentiels participent ensuite directement aux enchères.

Les ventes par adjudication domaniale.
Il s'agit, ici, des ventes organisées par l'Etat ou les organismes publics. Ces ventes peuvent porter sur des biens très spécifiques comme des casernes, gendarmeries, bâtiments de l'administration publique ou sur un bien dépendant d'une succession sans suite…
Un cahier des charges est également rédigé en amont de ces ventes aux enchères.
L'adjudication a lieu aux enchères verbales, cependant, à l'inverse des autres types de ventes aux enchères décrites ci-dessus, il n'existe pas de possibilité de surenchère.
Cette vente par adjudication présente la possibilité pour l'acheteur de payer en une ou plusieurs fois selon le niveau du prix atteint et n'exige pas d'être représentée.

Les procédures connexes qui peuvent parfois ressembler à une procédure d'enchères…
La profession notariale a mis récemment en place une procédure originale de vente dénommée Vente Notariale Interactive (VNI). C'est un concept novateur qui permet de recevoir sur le site internet d'un notaire les offres successives répondant au principe de l'offre et de la demande. C'est un concept innovant et audacieux qui apporte à la négociation notariale traditionnelle les avantages d'un système d'enchères sur internet.
La procédure d'appel d'offre, elle, est souvent organisée pour des cessions d'entreprises en difficulté par l'administrateur ou le mandataire judiciaire. La remise des offres donne lieu à une audience spéciale pour examiner leur contenu et les magistrats se prononcent sur le choix de l'acquéreur retenu sur des considérations sociales et économiques.
La procédure des « enveloppes cachetées » est parfois organisée également par l'administrateur ou le mandataire qui fixe les conditions de la remise d'une enveloppe comportant une offre définitive.
La remise des offres et des plis s'effectue dans une procédure contradictoire parfois sous le contrôle du juge consulaire.

Les caractéristiques et conditions d'une vente aux enchères d'un immeuble

La fixation de la mise à prix :
La mise à prix consiste en la définition d'un prix plancher à partir duquel « les candidats acquéreurs » vont pouvoir enchérir. Dans le cas d'une vente volontaire, la mise à prix est libre. Cette liberté dans la fixation de la mise à prix constitue un premier aléa quant à la valeur du bien qui sera obtenue lors de la vente. En effet, une mise à prix extrêmement basse attirera beaucoup d'enchérisseurs avec le risque cependant que le bien soit vendu à un prix faible. A l'inverse, une mise à prix élevée attirera peu d'enchérisseurs et comporte le risque que le bien ne soit pas vendu. Le montant de la mise à prix constitue donc un élément important du succès de la vente.

A Paris, la Chambre des notaires recommande de le fixer à environ 75% d'une valeur d'expertise.

En matière de vente forcée il arrive que le prix fixé soit celui de la créance due ou celui fixé par un expert à la demande du juge.

La valeur de mise à prix est très importante et souvent négligée dans la procédure. Pour ma part je considère qu'une fourchette de 50 à 70 % de la valeur vénale représente une zone de mise en vente à ajuster en fonction de l'immeuble mis aux enchères publiques.

Le cahier des charges :
Rédigé par l'avocat, le notaire ou l'administration en fonction de la nature de la vente aux enchères, il se décompose en deux parties :
La première partie présente les conditions générales de vente, semblables à toutes les ventes volontaires ou judiciaires, la deuxième partie présente les conditions spécifiques propres à chaque vente.
Ce document qui décrit le bien, ses caractéristiques ainsi que les servitudes et les contraintes, notamment d'urbanisme, qui s'y rattachent, est extrêmement important dans le processus de la vente aux enchères.
Le cahier des charges est mis à la disposition du public et il constitue en quelque sorte le projet de l'acte de vente qui sera complété par la fixation du prix d'acquisition à la suite des enchères.

Il est très important de consulter le cahier des charges notamment pour des raisons de sécurité, le délai de 7 jours de rétractation n'existant pas dans ce type de vente.

La publicité :
Ces ventes sont annoncées par voie d'affichage directement sur le bien et au Palais de Justice où aura lieu la vente. L'affichage débute jusqu'à 40 jours avant la vente judiciaire. L'avocat qui poursuit la vente est également tenu par la loi de passer des « avis de vente » que l'on nomme « annonces légales », dans des journaux spécialisés.
Chaque annonce indique l'adresse du bien à vendre présente une description succincte et indique le montant de la mise à prix.

Les différentes ventes aux enchères immobilières sont annoncées par des affichages et des publications diverses. Les ventes notariales sont souvent affichées à la Chambre Notariale.
En effet, on peut penser à juste titre qu'une large publicité permet d'augmenter le nombre d'acquéreurs potentiels et donc d'obtenir un meilleur prix du bien vendu aux enchères.

Il suffit de comparer la publicité commerciale que nous connaissons dans les agences et magazines immobiliers spécialisés et la publicité légale d'un journal spécialisé pour mesurer la différence entre les modes de vente et les objectifs poursuivis.

L'Aléa :

Le petit LAROUSSE donne de ce mot les définitions suivantes : « risque d'incidents défavorables, d'inconvénients » « qui relève du hasard ; qui dépend d'un évènement incertain » …

N'est-ce pas là, la caractérisation la plus importante d'une vente aux enchères lorsqu'on étudie le cas pratique qui nous est présenté ?

Le prix atteint aurait-il été plus important si une publicité plus importante et plus adaptée avait été réalisée ?

Une vente amiable aurait-elle rapporté plus aux deniers de la commune ?

La stratégie de vente était-elle la plus judicieuse compte tenu de l'immeuble vendu ?

Fallait-il introduire un prix de réserve ?

L'évaluation des domaines était-elle pertinente ?

Une contre-expertise aurait-elle été nécessaire ?

Il est évidemment impossible de répondre avec certitudes aux questions ci-dessus, notamment au regard du cas d'espèce et toutes ces interrogations illustrent finalement l'aléa de ce mode de transaction.

Quelques avantages d'une procédure d'adjudication :

L'administration fiscale reconnaît que le prix adjugé lors d'une vente aux enchères publiques correspond au prix du marché et n'effectue pas de redressement sur cette valeur même « faible » ou la considère incontestable lorsqu'elle est produite, notamment en référence d'un contentieux.
Lors de certaines transactions concernant des biens soumis à des marchés très « maîtrisés » tels que les biens agricoles ou les espaces naturels sensibles, les ventes de ces biens font souvent l'objet de contentieux notamment sur la fixation de la valeur vénale et il n'est pas rare qu'une transaction soit contestée de plus de moitié par la puissance publique à l'occasion de l'exercice d'un droit de préemption.
La procédure de vente aux enchères publiques permet de limiter ces éventuels contentieux puisque le droit de préemption dont bénéficient les collectivités devient un droit de substitution à l'occasion d'une vente réalisée sous la forme d'une procédure d'enchère publique. Dans ce cas le prix résultant de l'enchère n'est pas contestable et la collectivité ne peut que se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer...
Le prix payé résultant d'une vente aux enchères ne peut être remis en cause à l'occasion d'une action en « vileté » du prix ou d'une action en rescision pour lésion.

Les principaux inconvénients :

A l'inverse des ventes amiables « traditionnelles », la vente aux enchères ne devient définitive qu'après un délai de dix jours pendant lequel toute personne intéressée peut surenchérir d'au moins 10%. Dans ce cas, le bien est remis en vente dans le cadre d'une procédure dite de surenchère.

La difficulté de la visite (visitée groupée par un huissier ou un accompagnateur qui souvent n'est pas intéressé au résultat de l'enchère), cela s'illustre aussi à la lecture d'une clause habituellement contenue dans un acte notarié d'une vente amiable où il est généralement stipulé « l'acquéreur connaît parfaitement le bien vendu pour l'avoir visité à son entier apaisement » … C'est évidemment une différence notable entre ces deux modes de transaction puisque la visite du bien adjugé, notamment à l'occasion d'une procédure de saisie, est souvent insuffisante à l'entier apaisement du dernier enchérisseur…

La limitation du nombre d'amateurs, souvent « rebutés » par la difficulté d'accès au cahier des charges, l'accès aux professionnels chargés d'organiser la vente, l'obligation de consignation préalable ou l'obligation de porter enchère par l'intermédiaire d'un avocat en matière de saisie devant les Tribunaux de Grande Instance.

L'absence de discussion contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur et l'absence de condition suspensive de financement, constituent également des obstacles face à une transaction amiable.

Enfin la question cruciale de « l'occupation du bien », lors d'une saisie, il n'est pas rare de constater que bien qu'une maison d'habitation soit libre, il soit indiqué dans le cahier des charges que l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation qui se révèlerait même postérieurement… c'est là aussi une source de retenue lorsque l'acheteur se détermine !

La valeur d'adjudication correspond-elle à la valeur vénale ?

Trois définitions sont souvent avancées pour déterminer la valeur vénale :

La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens » donne la définition suivante :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

La charte de l'expertise en estimations immobilières donne la définition suivante de la valeur vénale :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- *La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,*
- *La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,*
- *Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,*
- *L'absence de facteurs de convenance personnelle. »*

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation… et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

On pourrait le penser d'emblée, et c'est ce que pense généralement les personnes interrogées, d'autant que cette valeur est transparente et non contestable, notamment par l'administration fiscale et la collectivité qui ne peut exercer qu'un droit de substitution…
Mais de mon point de vue, c'est plus la procédure en elle-même que la réalité économique qui ne souffre aucune discussion.
En effet à la lecture des définitions ci-dessus on peut relever que l'établissement de la valeur vénale requiert « la libre volonté, le jeu de l'offre et de la demande, les conditions normales d'offre et de demande », et constater que la vente aux enchères publiques s'écarte de ces caractéristiques.

Réalité économique des dix dernières années d'adjudication et la situation actuelle

Il y a une quinzaine d'années les professionnels de l'immobilier et les experts avaient pour habitude de convenir que le résultat habituel d'une vente aux enchères était d'environ 80% du prix de vente « amiable ».

Cette observation économique résultait de la qualité des amateurs d'enchères, souvent des professionnels avertis et très spécialisés, ayant la capacité d'intégrer les problématiques (et les surprises) de ce genre de transaction !

L'évolution considérable du marché immobilier depuis les années 2000 et la rareté des biens à vendre a modifié la donne puisqu'on a vu apparaître au sein des salles d'audience deux nouvelles populations d'acquéreurs.

Des particuliers qui se sont intéressés aux enchères publiques, considérant qu'a priori un bien saisi était obligatoirement une bonne affaire.

Des spéculateurs, qui ayant compris l'évolution exponentielle du marché ont trouvé dans les enchères publiques une méthode assez rapide et simple d'acquérir des biens, puisqu'il suffit d'être le mieux disant…

On a donc pu constater entre 2004 et 2008 qu'un certain nombre de transactions faites aux enchères atteignaient jusqu'à 120 % des expertises et ceci a parfois transformé les salles d'audience en salle de marché pour certaines ventes…

Evidemment ce constat a « incité » les acquéreurs professionnels historiques à se retirer de ce mode de transaction et la spéculation à la hausse a continué de plus belle… De sorte que la stratégie de vendre aux enchères un bien est devenue souvent une stratégie payante pour le vendeur, le rédacteur et l'organisateur de la vente…

Cette spirale a été d'une certaine façon cautionnée également par les banques puisque ne s'interrogeant que trop rarement sur la qualité des actifs financés elles ont ainsi participé à des prises de risque inconsidérées par des amateurs inexpérimentés.

La chute de LEMHAN BROTHERS dans la première quinzaine d'octobre 2008 a modifié la donne, puisque du jour au lendemain les banquiers ont rationné la distribution de crédit, de sorte que l'absence de condition suspensive de crédit a refroidi les nouveaux amateurs, divisant du jour au lendemain le nombre d'amateurs par deux ou par trois dans les salles d'audience…

Actuellement la situation semble à peu près la suivante :

Les biens d'habitation saisis dans un contexte de crise et « occupés » par leurs propriétaires retrouvent une décote importante souvent forte voire plus forte qu'avant… de l'ordre de 40% et plus.

Les biens d'habitation de moyenne à bonne qualité saisis mais vendus libres sont souvent adjugés à des valeurs approchant 80% de la valeur vénale.

Les biens médiocres ou en mauvais état vendus sans beaucoup de précaution sont souvent très décotés.

Les locaux d'activités ou bureaux sont également fortement décotés par l'inadaptation entre les modes de financement habituels de l'immobilier d'entreprise (crédit-bail) et le mode de vente.

Les locaux commerciaux ou d'investissement sont par contre toujours très bien valorisés et atteignent facilement leur valeur d'expertise voire plus lorsqu'ils sont bien occupés… c'est évidemment le résultat de la financiarisation des actifs !

Conclusion

Quels devraient être les objectifs d'une vente aux enchères ? L'obtention du meilleur prix ? Le désintéressement des créanciers ? La limitation des pertes du saisi ? La transparence de la procédure et l'information des parties (surtout celle de l'adjudicataire)… ?
L'aléa doit-il masquer ces différents objectifs pour finalement ne retenir que la transparence de la procédure ? Ce que nous constatons souvent, n'en déplaise à certains professionnels. Ceux-ci privilégient « la transparence » au résultat attendu de certaines ventes d'immeubles, soit par méconnaissance soit par facilité. C'est le cas pour les terrains à bâtir, 95% de ces ventes amiables sont assorties d'une condition suspensive d'obtention de permis purgé du recours des tiers ! Dès lors comment espérer que la vente aux enchères d'un « terrain à bâtir », n'offrant aucune possibilité de condition similaire, atteigne une valeur comparable, ceci au détriment du créancier ou du saisi…
Force est de reconnaître que les ventes aux enchères organisées par la Chambre des Notaires de Paris semblent plus « professionnelles » que certaines ventes organisées confidentiellement telle celle relatée dans l'article cité. Sans doute la compétence et le savoir-faire de la profession notariale en matière « immobilière », quand elle est organisée, pourraient inspirer les Pouvoirs Publics pour désengorger les tribunaux tout en poursuivant l'ensemble des objectifs évoqués notamment dans les procédures collectives.

Ne serait-ce pas aussi l'occasion de rappeler ou d'édicter des règles de bonnes pratiques, notamment dans les ventes judiciaires, pour que chacun y trouve son compte… et en particulier :
Ne pas confondre une vente aux enchères publiques sur saisie ou amiable,
Faciliter l'accès au cahier des charges, notamment par une mise en ligne des documents,
Organiser au mieux les visites, en augmenter le nombre et surtout en améliorer la qualité,
Compléter la publicité légale d'une publicité commerciale adaptée,
Rédiger un cahier des charges beaucoup plus lisible, limiter les clauses de style,
Encourager la réalisation d'une expertise indépendante avec la détermination du montant de la mise à prix,
Envisager un honoraire spécifique et attractif de présentation aux enchères,
Suggérer à l'avocat poursuivant de se faire assister d'un professionnel qui l'aidera à valoriser au mieux le bien saisi,

Mieux informer l'adjudicataire notamment sur la question spécifique de l'occupation,
Responsabiliser le rédacteur du cahier des charges,
Limiter les pertes du saisi et favoriser l'éventuel boni.

Enfin certains rares saisissants ayant pour principaux objectifs d'assurer le recouvrement maximum de leur créance hypothécaire, de limiter les pertes du saisi et de lui préserver un éventuel boni… recourent à une intervention expertale spécifique s'appuyant sur l'analyse du nombre de publicités, du nombre de visites du bien, de la nature des amateurs potentiels, de la coopération du saisi, des conditions de la saisie et de la rédaction du cahier des charges.
Cette analyse préalable à l'audience vise à anticiper le résultat de l'enchère et à permettre éventuellement diverses solutions dont celle qui consiste pour le saisissant à se porter acquéreur du bien saisi pour « protéger » sa créance au regard de la valeur potentielle du bien et du rapport d'expertise préalable.
Dans le cas qui nous sert d'exemple cette intervention spécifique aurait évité la déception ou la suspicion inutile de la vente relatée et aurait peut-être suggéré une autre stratégie.
Cette pratique pourrait être également encouragée notamment pour les biens d'habitation puisque les vendeurs saisis sont souvent dans une détresse financière et il serait opportun de tenter de préserver un éventuel boni.

L'aléa serait donc réductible selon, la qualité du cahier des charges, la motivation du saisissant, la diffusion et la forme de la publicité et les modalités de visite du bien vendu. Reste aux rédacteurs des cahiers des charges, organisateurs et initiateurs de ces procédures à se sentir concernés…ce qui n'était, à l'évidence, pas le cas dans l'article cité.

Annotations de l'article ***La vente aux enchères publiques d'un immeuble : une vente au résultat très incertain ?***

Revue Experts – décembre 2011

3.5. SOLVABILITE II, QUELLES PRATIQUES PRUDENTIELLES POUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DES MUTUELLES ET ASSURANCES ?

A l'échelle mondiale, les dérives financières et immobilières constatées lors de la crise des « subprimes », ont entraîné une volonté politique de réforme et peut être une prise de conscience qui amènera une évolution de la gouvernance financière…

Solvency I, Solvency II pour les mutuelles et les assurances, Bâle II, et maintenant Bâle III pour les banques, sont les directives européennes chargées de propager la bonne parole et la bonne gestion des fonds propres, socle de sécurité pour les clients et les adhérents de ces établissements et plus généralement de notre système financier.

Depuis la faillite retentissante de LEHMAN BROTHERS en septembre 2008 les agences de notation semblent avoir fait amende honorable et le G 20 a annoncé « glorieusement » le glas des paradis fiscaux et le contrôle des bonus.

En France, après avoir soutenu les établissements financiers et obtenu la « tête » de certains décideurs, le gouvernement a repris à son compte l'idée de la régulation et une réforme des autorités de contrôle a été entreprise.
La fusion de l'ACAM et de la Commission Bancaire est devenue réalité et l'Autorité de Contrôle Prudentiel a vu le jour en mars 2010.
Parallèlement la bulle spéculative de l'immobilier combinée à une forme de « rigidité conservatrice » de la valeur nette comptable a incité certains établissements à développer des stratégies d'optimisation patrimoniale et de revalorisation des actifs pour consolider leurs fonds propres et permettre leur croissance.

Ceci dit, la fin du cycle haussier et la recrudescence des fusions dans le paysage mutualiste suscitent légitimement la question du mécanisme d'établissement et d'ajustement des valeurs et donc de la juste valorisation des actifs immobiliers, notamment spécifiques.

Finalement on a pu, lors de la crise, constater paradoxalement une certaine « fragilité » de nos établissements bancaires et financiers et une bonne capacité de réaction de nos institutions politiques et monétaires. Le désastre de 1929, pourtant annoncé, n'eut pas lieu.

Cependant il ne faudrait pas, l'orage passé, retomber dans les travers et les dérives d'inflation pour ne pas dire de spéculation immobilière visant à augmenter virtuellement les niveaux des fonds propres.

Pour cela il semble intéressant d'examiner les procédures de valorisation des actifs à travers : l'aspect théorique des textes, la réalité des faits et la situation des experts.

Il appartiendra à la nouvelle autorité d'édicter, s'il y a lieu, un certain nombre de recommandations ou de bonnes pratiques parmi les propositions suggérées en guise de conclusion et de permettre aux experts d'accomplir leur mission d'évaluateurs objectifs, indépendants et prudents.

La valorisation dans les textes :

L'ACAM laisse place à l'ACP : Jusqu'en ce début d'année, l'ACAM, Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles, était l'Autorité Administrative Indépendante qui assurait le contrôle des assurances et des mutuelles. A ce titre, elle encadrait le déroulement de ces expertises immobilières réglementées.
Le 9 mars 2010, dans un objectif renforcé de stabilité du système financier à la suite de la crise des subprimes, paraissait au Journal Officiel la création de l'ACP, l'Autorité de Contrôle Prudentiel, dans laquelle ont été absorbées l'ACAM ainsi que la Commission Bancaire. Grâce à cette réforme, la France s'est dotée d'une autorité de supervision unique capable de surveiller les risques dans l'ensemble du secteur financier : banques, assurances et mutuelles.
L'ACAM et désormais l'ACP font partie intégrante d'une politique supra-nationale de maîtrise des risques financiers. En effet, SOLVENCY II est une directive européenne dont l'objectif est d'encourager les assurances et les mutuelles à mieux connaître et à mieux évaluer leurs risques en mettant en œuvre diverses exigences réglementaires, avec la supervision des autorités de contrôle de chaque Etat membre. Cette directive n'est cependant qu'une mesure de niveau 1 (les principes généraux) qui doit être rendue applicable par l'adoption de mesures de niveau 2 (les règles de mise en œuvre concrète des principes) et qui devrait entrer en application à la fin de l'année 2012.

Mais sans attendre cette échéance et afin d'accélérer l'appropriation des principes de SOLVENCY II, les organismes mutualistes ont d'ores et déjà été invités, comme les compagnies d'assurance, à intégrer les différents concepts de valorisation, à étudier les impacts sur les différents postes de leur bilan « prudentiel », et à anticiper la mise en œuvre des exigences quantitatives et qualitatives (gouvernance, contrôle interne, fonction actuarielle, etc.).

Le principe de l'expertise immobilière quinquennale : En application de l'article R.212-54d du Code de la mutualité, les immeubles ou parts de sociétés immobilières détenues par les mutuelles doivent faire l'objet d'une évaluation quinquennale et, dans l'intervalle des cinq ans, d'une estimation annuelle, toutes deux effectuées par un expert accepté par l'Autorité de contrôle.

Expertises réglementées : L'obligation est donc faite aux mutuelles de faire évaluer tous les cinq ans leurs actifs immobiliers par voie d'expertise, et de faire actualiser ces évaluations quinquennales tous les ans. Elle concerne tous les biens immobiliers situés en France ou à l'étranger, expertisés cinq ans auparavant ou entrés dans le patrimoine de l'organisme et n'ayant pas encore fait l'objet d'une expertise quinquennale.
L'expert immobilier est directement mandaté et rémunéré par l'organisme mutualiste qui est parfaitement libre dans le choix de l'expert.

Acceptation : Mais l'expert doit être accepté par l'autorité de contrôle, permettant à cette dernière de vérifier l'aptitude de celui-ci à remplir sa mission d'évaluation. Concrètement, cette acceptation passe par la transmission d'un dossier complété conjointement par la mutuelle et l'expert, comprenant des renseignements relatifs à la désignation des biens à évaluer ainsi que les critères d'identification de l'expert missionné et la justification de ses compétences : diplômes et formations, qualifications, références et expériences professionnelles, attestation d'assurance en responsabilité civile, chiffres d'affaires et ressources humaines et techniques du cabinet, etc. L'ensemble des pièces justificatives est annexé aux fiches de renseignement au sein du dossier.
Sauf opposition exprimée par l'ACP dans un délai de 30 jours suivant réception du dossier complet, l'expert est accepté. Il procède alors à l'évaluation des différents immeubles et actualisera pendant les quatre années suivantes les valeurs vénales déterminées lors de l'année n. L'acceptation de l'expert ne vaut que pour l'exercice et la mission présentée (expertise quinquennale, actualisation, et/ou expertise centrale).

Expertise centrale : Si la mutuelle est détentrice de parts de sociétés civiles, l'expert procèdera à l'évaluation de ces parts sociales au travers d'une expertise dite « centrale » après avoir été accepté comme « expert central ».

Renouvellement : Afin de permettre une remise en cause régulière des valeurs vénales il est recommandé un changement d'expert à chaque nouvelle période quinquennale. Le renouvellement des experts apparaît également comme un gage de leur indépendance à l'égard de leurs mandants. L'autorité de contrôle s'assure ainsi qu'un expert ne devienne pas « l'expert » de l'organisme mutualiste avec une dégradation consécutive de son indépendance, et ce d'autant que la mutuelle reste in fine le « client » de l'expert, mandaté et rémunéré par elle. Ainsi l'ACP recommande une « rotation régulière » des experts, les mutuelles se devant de proposer à l'acceptation de l'autorité de contrôle les experts qu'elles souhaitent mandater « lors de chaque campagne d'expertise ».

L'indépendance de l'expert représente un élément crucial pour l'autorité de contrôle. La connaissance et le respect par celui-ci des normes professionnelles reconnues et des principes déontologiques, inscrits au sein de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et du Rapport Barthès de Ruyter sont des garanties de cette indépendance.
Grâce à ces évaluations et actualisations réglementées, effectuées par un expert indépendant accepté par l'ACP, les annexes des bilans établis à la clôture de chaque exercice comptable doivent traduire de façon transparente la réalité du moment du patrimoine des organismes mutualistes, et non une réalité économique et financière obsolète. Elles leur permettent ainsi de déterminer les ratios prudentiels requis par les autorités nationales et supranationales, et d'apporter la preuve, in fine, de ce qu'elles sont, elles et leurs affiliés, à l'abri des risques financiers.

Fair value, IFRS et fonds propres : Les normes internationales d'information financière (ou normes IFRS) visent à garantir une plus grande transparence de la situation financière des entreprises faisant appel public à l'épargne, par l'harmonisation dans la présentation des comptes de ces entreprises, permettant une meilleure appréhension des risques et une meilleure comparabilité à l'échelle globale. SOLVENCY II retient ces principes de transparence et de lisibilité à l'égard des organismes mutualistes, et vise la généralisation des évaluations à la « juste valeur » ou « fair value » sur l'ensemble des éléments en « annexe » du bilan, dont les actifs immobiliers. La « fair value » est un concept comptable issu des normes IFRS qui s'apparente à une notion de valeur de marché mais n'est pas pour autant synonyme de la valeur vénale, et que l'on peut opposer à la notion française de « valeur comptable » qui s'apparente au coût de revient d'un actif, sans prise en compte de l'évolution de sa valeur dans le temps.

<u>La valorisation dans les faits :</u>

Trois documents références sont recommandés dans la fiche II de la note d'information relative aux modalités d'acceptation des experts et la valeur vénale y est définie comme suit :

Selon le rapport Barthès De Ruyter, initié par la COB :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché. »

Selon la charte de l'expertise en estimations immobilières, initiée par l'IFEI :

« *La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies : la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ; le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ; la proposition de ce bien à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ; l'absence de facteurs de convenance personnelle. »*

Selon les normes européennes d'évaluation immobilière TEGOVA (qui rassemblent 39 associations professionnelles de 24 pays), deux normes d'évaluation sont à distinguer : l'EVS1 c'est la dire la valeur vénale, de l'EVS2 qui classe les évaluations autres que la valeur vénale et plus spécifiquement la juste valeur.

La valeur vénale désigne : *« la somme d'argent estimée contre laquelle le bien serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et ou les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »*

La juste valeur correspond : *« Au montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou une dette réglée, entre des parties bien informées, consentantes et agissant des conditions normales, dans le cadre d'une transaction réalisée selon les conditions normales du marché »*

C'est parfois délicat pour l'expert de s'y retrouver parmi toutes ces définitions qui même si elles semblent converger se distinguent sensiblement et force est de reconnaître que la juste valeur est moins spécifique et exigeante au niveau de ses hypothèses que la valeur vénale en général.

Dans les faits, on constate d'ailleurs que les valeurs retenues pour les immeubles spécifiques coïncident plus avec le coût de remplacement plutôt qu'avec la valeur vénale…Cette approche semble indirectement admise par l'autorité de contrôle et est aussi moins coûteuse que la recherche des éléments de comparaison, nécessaires à l'établissement de la valeur vénale.

Le « boom » de l'immobilier qui a multiplié statistiquement par deux la valeur des immeubles depuis dix ans a incité les sociétés de mutuelle ou d'assurance à vouloir ajuster logiquement le niveau des fonds propres afin de permettre un développement et une meilleure garantie des adhérents.
Ne pouvant pas procéder à la revalorisation bilancielle compte tenu de notre système comptable qui retient la valeur historique, certaines structures ont imaginé un mécanisme d'apport à une société nouvelle qui favoriserait la gestion et le regroupement des actifs mais aussi comptabiliserait une nouvelle valorisation historique !
Ces revalorisations ont souvent été optimisées pour suivre le mouvement spéculatif qui existait depuis les années 2000 et indirectement pour comptabiliser des nouveaux fonds propres !
Ce n'est pas le mécanisme d'ingénierie lui-même qui est critiquable, il n'est d'ailleurs pas contraire à la règlementation. La difficulté est que cette mise en place étant structurellement lourde et difficilement renouvelable, une anticipation de la valorisation future de certains actifs a pu parfois être envisagée avec trop d'optimisme…

Prenons l'exemple d'un immeuble monovalent, faute d'éléments de comparaison « locaux » l'expert retiendra souvent une évaluation EVS2, cette valorisation « théorique » voire « financière » sera souvent supérieure à la valeur de transaction que constatera l'établissement lorsqu'il décidera de vendre l'immeuble devenu obsolète ou inutile. Ce delta, souvent important, entraîne une difficulté majeure pour la gouvernance qui doit alors s'expliquer vis-à-vis de son conseil d'administration et indirectement de ses adhérents alors qu'elle n'a pas commis de faute réglementaire.

Ne vaudrait-il pas mieux retenir comme critère la destination de l'immeuble plutôt que sa localisation pour déterminer le choix de la norme à retenir et élargir la recherche des points de comparaison à un périmètre plus étendu ?
Finalement peu d'immeubles sont si spécifiques qu'il ne serait pas possible de chercher des éléments de comparaison, quitte à pratiquer une pondération pour les corriger.
Par exemple, ne serait-il pas plus pertinent de comparer un centre de loisir situé dans les Vosges avec un centre de loisir, de même destination, dans le Jura, en Ardèche ou dans les Pyrénées

plutôt que d'employer une méthode moins exigeante par défaut d'éléments de comparaison dans les Vosges ?

Et les experts dans tout cela ?

Evidemment ils sont indépendants.
Evidemment ils souscrivent un engagement de conformité vis-à-vis du rapport Barthès de Ruyter, de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et des normes TEGOVA.
Evidemment ils sont contraints d'être acceptés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

Mais au risque de paraître excessivement « suspicieux » et, sans vouloir rappeler le scandale de l'affaire ENRON aux Etats-Unis en 2001, sans vouloir mettre en doute la probité et la qualité des experts que nous sommes, sans vouloir faire excès de provocation ou de prescription psychorigide à l'égard de nos procédures qui jusqu'à aujourd'hui ont démontré une certaine fiabilité générale de nos institutions, doit-on pour autant se reposer sur ses lauriers ? Ne peut-on pas émettre quelques réserves ? Oser quelques critiques constructives ? Ou comparer plusieurs approches expertales ?
L'esprit des normes IFRS repose d'ailleurs sur une forme d'auto contrôle, d'auto régulation et donc d'auto critique…
L'expert a-t-il les moyens de remplir sa mission avec toute la probité et la totale indépendance qui s'imposent ?

Alors oui il est « accepté » par l'autorité de contrôle mais cette acceptation, pour être un véritable agrément, n'est-elle pas trop administrative ? Certainement de mon point de vue. Il n'y a qu'à se reporter à la partie théorique ci-dessus et l'expert ne peut d'ailleurs pas, contractuellement, faire l'affichage de cette acceptation, ni en faire simplement état…

En France l'esprit de « rigidité » comptable d'après-guerre est évidemment discutable puisqu'il ne retient pour les structures non cotées que la valeur historique, pour le coup assurément déconnectée de la valeur de marché compte tenu de l'évolution du marché immobilier depuis 50 ans. C'est évidemment une approche excessivement prudentielle au détriment de la bonne information des adhérents et de la réalité économique.

Prenons l'exemple d'un expert, accepté par l'ACP, tant pour les expertises immobilières que pour les expertises centrales et agréé par une Cour d'appel, ce qui est aussi mon cas, deux types de missions lui sont régulièrement confiés :

L'une dans le cadre du code de la mutualité, où l'expert est accepté par l'Autorité de Contrôle Prudentiel, autorité de contrôle de régulation placée sous la tutelle du Ministère de l'Economie et des Finances.
La mutuelle prospecte l'expert qu'elle sélectionne, souvent sur appel d'offre, puis propose à l'ACP de l'accepter comme expert évaluateur après qu'il a souscrit un engagement très détaillé de conformité du code la sécurité sociale, du code de la mutualité et du code des assurances.
Cette acceptation est réalisée au coup par coup et renouvelée à chaque intervention expertale selon le processus décrit en première partie de notre sujet.
Le choix de l'expert, sa rémunération et ses modalités d'intervention sont négociés avec la mutuelle et font l'objet d'un devis contractualisé.

L'autre dans le cadre du nouveau code de procédure civile, où l'expert est agréé par une Cour d'appel ou la Cour de cassation ou désigné par un juge, dans un contexte judiciaire civil, pénal ou commercial.
Le cadre légal de l'expert de justice est fixé dans la loi 71-498 du 29 juin 1971 modifiée le 11 février 2004.
Désigné par le juge par une ordonnance ou un jugement, les honoraires sont préalablement consignés sur provision et sont finalement payés par la partie désignée sur ordonnance de taxe avec recours éventuels des parties ou intervention du magistrat. L'expert a l'obligation de remplir sa mission individuellement, contradictoirement et conformément à son serment *« je jure d'accomplir ma mission de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et ma conscience »*. Sa responsabilité peut être mise en cause tant sur la forme que sur le fond.

Alors que ces deux interventions sont issues d'une « délégation » émanant d'une autorité régalienne, les experts ayant les deux casquettes constatent que la délégation « judiciaire » leur permet d'exprimer plus « facilement » leur avis en les « préservant » de toute tentation commerciale.

Le symbole de l'affichage de sa qualité d'expert de justice cumulé à son statut d'auxiliaire occasionnel du magistrat sont évidemment ses meilleurs atouts pour afficher sa crédibilité, son autorité, son indépendance et sa prudence.
Il suffit d'effectuer un parallèle entre les valeurs locatives de marché mais aussi constatées dans les rapports « privés » et celles exprimées à travers les valeurs locatives dites « judiciaires » constatées dans les rapports des experts de justice, et de constater un écart d'environ 20%... n'est-ce pas là une expression économique de la prudence ?

Un gendarme serait-il aussi efficace sans son uniforme, indépendamment de sa compétence ou de sa réputation ?...

Conclusion

L'ACAM, Autorité de Contrôle des Assurances et Mutuelles est devenue l'ACP, Autorité de Contrôle Prudentiel…
Au-delà de la simple évolution de la formulation, on peut penser que passer de deux niveaux (autorité et contrôle) à trois niveaux (autorité, contrôle et prudence) doit avoir une signification, y compris pour les experts qui sont finalement l'un des instruments de contrôle de l'autorité…
Comment traduire la notion de prudence dans les pratiques ?
Le petit Larousse définit la prudence comme « *une vertu qui fait prévoir et éviter les fautes et les dangers »*…
Une des réponses possibles semble évidemment la préconisation de la convergence des pratiques et des méthodes expertales avec celles ayant démontré le plus de fiabilité, d'indépendance et de prudence.
Cette convergence doit pouvoir accentuer l'indépendance, la compétence, la transparence et la responsabilité des experts, sans augmenter le coût global de leur intervention.
Cette convergence rejoint la position de l'Institut des Actuaires qui lors de son dernier congrès s'interrogeait pour savoir *« qui serait désigné coupable de la prochaine crise financière »* et propose la création d'un code de bonnes pratiques ou la création d'un ordre professionnel » (Les Echos 16/06/11 Fabrice SAUVIGNON).

La généralisation de la juste valeur des immeubles spécifiques et une conception trop « libérale » de la financiarisation des actifs immobiliers, ne constitueraient-elles pas l'embryon d'un nouveau risque systémique ?

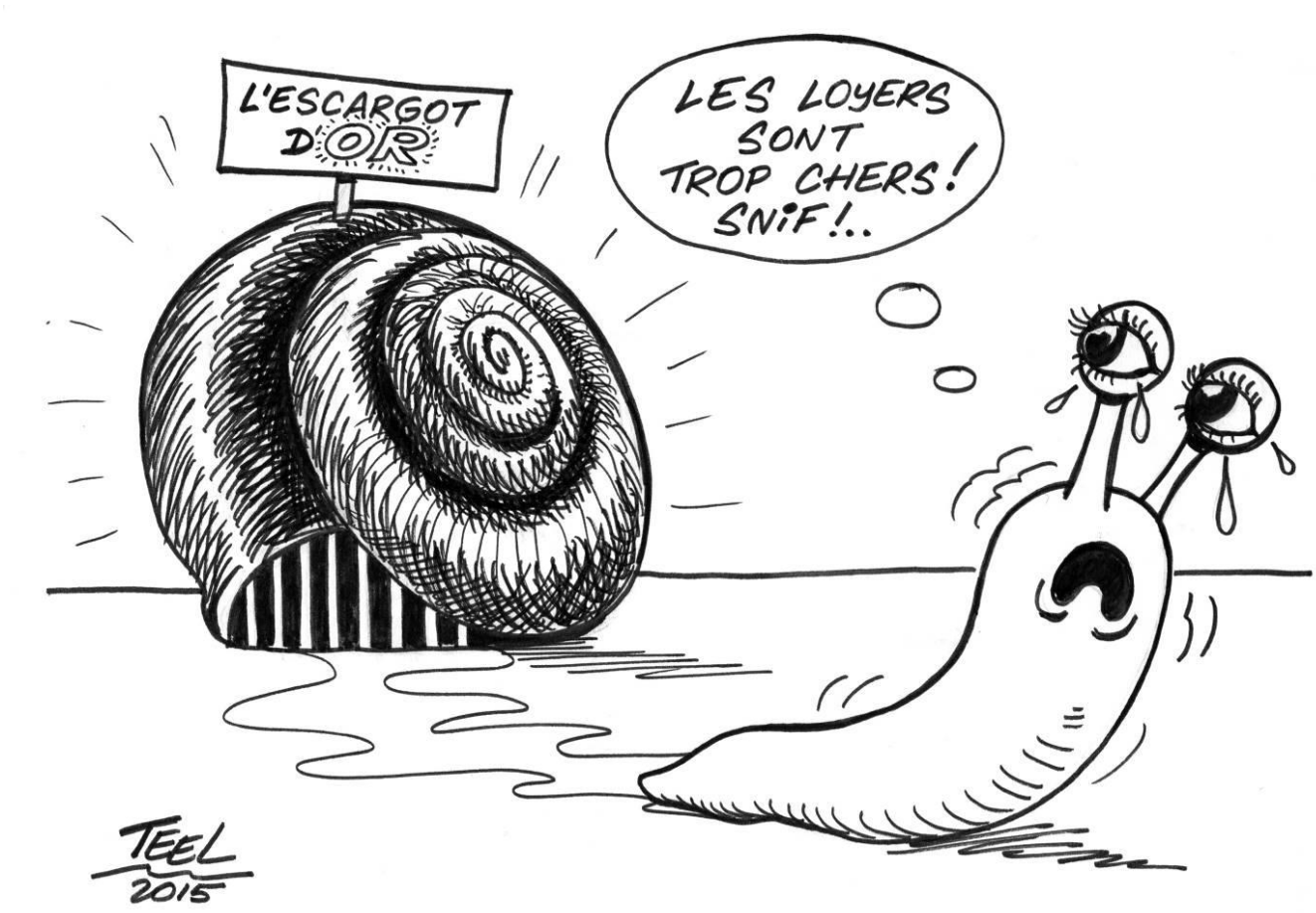
Faut-il souhaiter à la « juste valeur » d'être une appréciation « morale » ou d'évoluer vers une réalité économique... ?

Pour ce faire, il semblerait prudent de proposer, en complément des suggestions déjà faites, une évolution des pratiques d'expertises en proposant :

- L'agrément plutôt que l'acceptation,
    - agrément de l'expert personne physique ou personne morale qui présente son dossier à l'ACP
    - acceptation du ou des experts physiquement délégués au dossier par la Mutuelle
- L'obligation de rotation quinquennale plutôt que l'application d'une rotation régulière,
    - mise en place d'une procédure transparente de rotation quinquennale
    - limitation du nombre de mandats même après interruption
- La convergence de la juste valeur vers la valeur vénale,
    - obligation de définir les méthodes et de les justifier
    - recommandation de produire des éléments de comparaison
    - introduction d'une méthode de comparaison et d'abattements
- La responsabilisation des experts
    - agrément renouvelable pour 5 ans
    - formation spécifique obligatoire
    - introduction d'une notion de contrôle ou d'audit des experts
- La maîtrise des coûts
    - mise en place d'une procédure d'appels d'offres transparente
    - mise en place d'une procédure de recours ou d'arbitrage devant l'ACP

A l'heure des bonnes intentions et à l'aube d'une meilleure gouvernance, il nous semblait utile de participer, dans l'esprit « d'auto contrôle » et « d'auto critique », à l'amélioration de nos procédures expertales afin de préserver un paysage mutualiste durable.

Annotations de l'article ***Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances ?***



<u>Chapitre 4</u> : Travaux 2012

AJDI DALLOZ – janvier 2012

4.1. LES DOUTES DE L'EXPERT FACE AU DEPLAFONNEMENT DE LA VALEUR LOCATIVE EN PERIODE DE CRISE

L'article L. 145-34 du code de commerce stipule que le principe de fixation du loyer commercial de renouvellement est le plafonnement à la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux et par conséquent le déplafonnement doit être considéré comme une exception.

L'évolution « macro statistique » dans certaines villes a entraîné une vive tension entre les preneurs, bailleurs et avocats spécialisés… A l'occasion d'une évolution historiquement exceptionnelle de l'indice INSSE du coût de la construction combinée à la possibilité offerte par l'article L.145-39 du code de commerce, des enjeux financiers considérables sont finalement entre les mains des juges des loyers… et indirectement des experts.

La tentation est alors forte de renverser ce principe de plafonnement/déplafonnement puisque si l'on considère les arguments habituels des avocats bailleurs, il faudrait valider la seule

approche macro économique (statistiques TGV, évolution des nuitées d'hôtel, fréquentation touristique). Dans ce cas la validation de cette approche validerait le renversement du principe et la règle deviendrait le déplafonnement et l'exception le plafonnement.

Par exemple, la ville de Lille a fait réaliser un zoom de sa transformation sur TF1 de 16 minutes le 3 octobre 2010. C'est indéniablement un reportage très favorable qui prend en considération l'ensemble des aspects positifs du développement commercial et touristique et c'est aussi incontestablement un moyen de lutter efficacement contre la crise. Mais doit-il être le plaidoyer du déplafonnement généralisé ?

Face à ce principe qui ne semble pas remis en question par le législateur, l'expert doit-il avoir une approche conforme à ce principe ou doit-il considérer une certaine forme de renversement du principe puisque, d'une part la plupart des baux contiennent des clauses d'échelle mobile et d'autre part certaines rues semblent répertoriées « déplafonnables » suite à quelques décisions.

Le doute de l'expert doit-il profiter au plafonnement du loyer ?

Pour mémoire, l'analyse de l'expert doit s'articuler en trois temps : 1) une modification notable des facteurs locaux de commercialité ; 2) qui a entraîné par elle-même un flux supplémentaire de chalandise ; 3) lequel est susceptible d'avoir eu un intérêt pour le commerce considéré. Si et seulement si ces trois étapes sont validées « in concreto », alors il y a lieu à fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative.

Dans un contexte de renouvellement de bail commercial, il est des situations où l'expert judiciaire se prête à l'exercice de funambulisme dans l'appréciation de la modification notable des facteurs locaux de commercialité sur la période de référence du bail à renouveler.

Sur le fil, dans un (presque) parfait équilibre, il constate d'un côté des faits tels que l'implantation de nouvelles enseignes, l'évolution des trafics routiers, la construction de nouveaux logements à proximité des locaux étudiés, etc. De l'autre, il peut avoir l'impression qu'au fond ces faits n'ont pas tellement « révolutionné » l'environnement commercial et même s'il semble plus aisé, à priori, de mesurer l'évolution des flux, il faut encore établir l'intérêt pour le commerce considéré…

Actuellement la multiplicité des procédures et la « brèche » ouverte par la possibilité d'appliquer l'article L145-39 à contribuer à fragiliser par ailleurs le principe du plafonnement et il semble que parfois l'expert tende facilement à reconnaître l'existence d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité…

En effet, il semble que le caractère « notable » de la modification des facteurs locaux de commercialité soit une problématique délicate sur laquelle l'expert doit savoir s'arrêter, voire s'appesantir, et ce d'autant plus lorsque les éléments du litige sur cette question précise créent un véritable doute, susceptible de faire pencher l'avis de l'expert autant d'un côté que de l'autre.

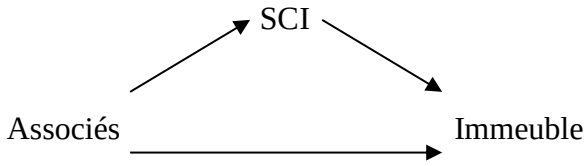
Dans cette situation d'incertitude, il nous semble que l'expert doit se rappeler l'essence même du statut des baux commerciaux, selon lequel il y a un principe, le plafonnement du loyer, et une exception au principe, le déplafonnement du loyer. Eu égard à cette réglementation, il nous semble que c'est bien le principe qui doit l'emporter. Il doit exprimer son doute et laisser au magistrat le soin de transcrire le doute face au principe et la responsabilité de dire le droit.

Comme le dit la maxime populaire « dans le doute, s'abstenir »… et dans l'attente d'une éventuelle évolution législative, il semble, à fortiori en période de crise économique, que l'expert doit savoir s'en souvenir, l'exprimer et rappeler *« qu'il importe au bailleur de démontrer la réalité et l'existence de facteurs locaux de commercialité objectifs ayant connu une évolution notable et ayant une influence sur le commerce considéré, à savoir celui effectivement exercé dans les lieux, sans se contenter d'évoquer des effets globaux ou généraux potentiels ou conditionnels ne présentant pas les conditions objectives et concrètes posées par le statuts des baux commerciaux, en lien avec le commerce considéré »* (extrait d'un jugement du TGI de LILLE du 19 décembre 2011).

Annotations de l'article ***Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise***

4.2. CAS PRATIQUE D'EVALUATION DE PARTS SOCIALES D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Nombreux sont ceux qui considèrent que détenir un quart des parts d'une SCI revient à posséder un quart de l'immeuble que détient cette société : il s'agit pour le moins d'un raccourci hâtif qui traduit une confusion entre personne physique et personne morale, explication triangulaire :



Lorsque la société est transparente tant sur le plan fiscal que, de fait, dans son fonctionnement, et que la concorde règne entre les associés, ces derniers font volontiers abstraction des statuts, et se comportent comme s'ils étaient directement propriétaires de l'immeuble.

Mais dès que surgit une difficulté, les associés sont face à la réalité juridique de la forme sociale qui implique l'affectio societatis, le respect des statuts intégrant la tenue des assemblées, l'approbation des comptes, la procédure d'agrément, le contrôle de la gérance, les conséquences des obligations fiscales, des décisions prises, les règles de majorité.

Ils réalisent qu'ils n'ont pas de prise directe sur un immeuble « en dur », mais bien sur des parts sociales… « en mou ».

Certaines SCI sont familiales, donc détenues entre les membres d'une même famille, d'autres sont à caractère professionnel car constituées entre associés exerçant une activité semblable voire commune, ou encore d'investissements, éventuellement constituées entre tiers, pour la constitution d'un patrimoine immobilier à caractère locatif.

Les SCI sont régies par les dispositions générales du Code Civil sur les contrats de sociétés (articles 1832 et suivants) et plus spécialement par les articles 1845 à 1870-1) ; mais la règle la plus immédiate est celle qui est imposée par les statuts, lesquels sont parfois élaborés avec peu d'attention alors qu'ils ont des implications lourdes s'agissant de sociétés portant fréquemment des engagements financiers importants, du fait de leur caractère immobilier.

Les opérations de transmission patrimoniale, de défiscalisation, d'apports, de cession, de négociation avec l'administration notamment en matière d'ISF, ou de résolution des litiges entre associés imposent fréquemment de faire évaluer la valeur vénale des parts de la SCI.

Cette évaluation est parfois tout simplement prévue annuellement par les statuts, tandis qu'elle est imposée par l'article 1843-4 du Code Civil qui dispose que « *dans tous les cas où sont prévus la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée en cas de contestation par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible* ».

Quelle est alors la démarche de l'expert chargé d'évaluer les parts d'une SCI ?

L'expert utilisera traditionnellement la méthode dite « actif net réévalué ».

Prenons un exemple concret :

Monsieur DUPONT est l'un des quatre associés détenant chacun 25 % du capital de la SCI DES CHAMPS ELYSEES, laquelle est propriétaire d'un immeuble de rapport sur l'avenue Eponyme. L'associé souhaite vendre ses parts, n'étant pas satisfait des options prises par le gérant. Les statuts intègrent une clause de retrait ainsi qu'une clause d'agrément.

Dans l'esprit de Monsieur DUPONT, ses droits dans la SCI ont une valeur égale au quart de la valeur de l'immeuble estimé à 800 000 €, ce qui fait de Monsieur DUPONT un homme heureux, à la tête d'un patrimoine de 200 000 €.

Cette appréciation serait exacte si les quatre associés, d'un commun accord, décidaient de mettre en vente l'immeuble, et de répartir entre eux le produit de la vente après paiement des dettes supposées nulles.
Mais hélas, les associés de Monsieur DUPONT ne sont pas vendeurs de cet immeuble, et n'entendent pas davantage intégrer un nouvel associé, à supposer d'ailleurs que l'on puisse en trouver un.

Les autres associés considèrent que les parts de Monsieur DUPONT n'ont qu'une valeur relative, puisqu'il n'est pas gérant, n'a aucun pouvoir en qualité d'associé minoritaire, et que s'il se trouve, ils pourraient bien se passer d'envisager une quelconque distribution des dividendes dont ils n'ont pas besoin, ce qui pourrait faire comprendre à Monsieur DUPONT le caractère très relatif de la valeur de ses droits.

Très dépité, Monsieur DUPONT n'a d'autre solution alors, que de tenter de faire jouer la clause de retrait qui renvoie aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil et d'avoir recours à un expert pour estimer ses droits.

L'expert ainsi désigné devra certes avoir une compétence en matière immobilière, mais devra disposer d'une comptabilité à jour, et examiner soit le dernier bilan, soit une situation qu'il aura fait réaliser à une date rapprochée si les enjeux en présence le justifient.

Lorsque l'expert devra utiliser le dernier bilan, il aura à adopter une démarche prudentielle afin de prendre en considération l'incertitude liée à la période s'étant écoulée depuis la date de la clôture. Ainsi, et sauf éléments justificatifs contraires, il considérera :

- Que les postes « report à nouveau » et « bénéfices » n'ont pas été modifiés.
- Qu'il n'y a pas eu d'éléments susceptibles de dégrader les comptes postérieurement au dernier bilan.
- Que les conditions d'exploitation sont restées constantes : toutefois, en l'absence de situation au jour de l'évaluation, il ne sera retenu aucun bénéfice supplémentaire.

La valeur vénale des parts sociales s'établit à partir de la valeur vénale de l'immeuble préalablement évalué. Elle diffère toutefois de la valeur de l'immeuble lui-même car intègre la situation comptable ainsi que les règles régissant le fonctionnement de la SCI (loi et statuts).

Considérant que le seul bien immobilier, propriété de la SCI DES CHAMPS ELYSEES, est un immeuble de bureau acquis pour le prix de 500 000 € (valeur comptable historique) et dont la valeur vénale est de 800 000 €, on procédera en trois étapes successives :

1) ***Estimation de la valeur comptable des parts sociales***

Cette valeur est égale à la valeur de l'actif bilantiel diminué du passif bilantiel, déterminant ainsi l'actif net comptable, dans le cas qui nous préoccupe :

L'actif est ainsi constitué	
Immeuble (VBC)	500 000 €
Immobilisations financières	3 000 €
Clients (créance de loyer)	10 000 €
Disponibilités	600 €
Total actif	**513 600 €**
Le passif est ainsi constitué	
Dettes bancaires	80 000 €
Dettes financières (comptes courants d'associés)	8 000 €
Dettes diverses (caution)	2 000 €
Fournisseurs (frais d'expertise)	2 000 €
Total passif	**92 000 €**
Actif net comptable	**421 600 €**

La valeur comptable de la SCI atteint ainsi 421 600 €.

2) ***Valeur comptable réévaluée***

Il convient de se demander si chacun des postes d'actif et de passif du bilan correspond à la réalité de la situation économique.

En matière de société commerciale, les normes comptables et bilantielles intègrent des notions de provision que l'on ignore souvent en matière de SCI.

Rappelons que fiscalement, la SCI transparente n'a pas à établir de bilan, mais seulement une déclaration de résultat (2044). On en déduit trop souvent que la SCI n'a pas à établir de bilan comptable alors qu'il s'agit d'un document indispensable à la détermination des droits des associés, et par conséquent à la détermination de la relation des associés entre eux.

De ce fait, l'expert devra se demander si la situation comptable telle qu'elle lui est présentée reflète la réalité patrimoniale de la SCI. S'il est expert en matière d'immobilier, il n'aura aucune difficulté à ajuster la valeur de l'immeuble qui est l'actif principal et souvent unique de la SCI. Sa tâche sera rendue plus difficile si les documents comptables sont lacunaires ou inexistants, et s'il existe des divergences entre les associés quant à leur contribution mutuelle à la vie

sociale, notamment au travers d'apport en compte courant d'associés, ou de paiement de frais pour le compte de la SCI, se traduisant de fait, comptablement, par des apports en compte courant.

A ce stade, et s'il existe ce genre de divergence, l'expert immobilier devra fréquemment avoir recours à sapiteur pour tenter de disposer d'une base exploitable.

Dans notre exemple, il n'y a pas de divergence sur la réalité comptable de la SCI, mais un nécessaire ajustement de la valeur de l'actif principal, se traduisant par une réévaluation de 300 000 €, impactant directement l'actif net du même montant.

L'actif net se trouve ainsi fixé à 721 600 €.

3) ***Détermination de la valeur vénale***

La valeur de la part du capital détenu par Monsieur DUPONT ne peut simplement résulter de l'application d'un prorata par rapport à la valeur nette comptable.

Il faut en effet appliquer un abattement qui sera d'autant plus élevé que la possibilité pour Monsieur DUPONT de céder ses parts dans de bonnes conditions sera faible.

Ces possibilités pourront s'analyser selon divers aspects :

➔ Le caractère liquide ou non des parts de la SCI au travers de la rédaction de la clause d'agrément et de cession des parts prévue aux statuts : cette clause est-elle conforme aux prescriptions du Code Civil ou est-elle plus restrictive encore ?

➔ La part du capital détenu par Monsieur DUPONT : cette part lui confère-t-elle ou non un réel pouvoir dans l'entreprise ?

➔ Le mode de calcul de la valeur des parts de la SCI tel qu'il est fixé par les statuts : sans engager l'expert, ce mode de calcul donnera une idée de la volonté des parties quant au mode de gestion de leur rapport lorsqu'ils ont adhéré au contrat de société.

Pour tenir compte de la simple illiquidité des parts d'une SCI, les experts admettent généralement une décote de l'ordre de 20 %, se justifiant dans la définition même de la « valeur vénale » qui représente le prix auquel un bien peut être vendu dans des conditions normales de marché auprès d'un acquéreur quelconque.

On peut en effet considérer que le nombre d'acquéreurs potentiels de parts de SCI soit inférieur aux acquéreurs d'un immeuble en dur.

Cet abattement sera d'autant plus élevé que la position de l'associé sera éloignée de celle d'un propriétaire en dur, ce qui est le cas si l'associé détient une part non majoritaire du capital.
Dans notre exemple, et puisque les statuts de la SCI n'intègrent pas de clause d'estimation des parts sociales, un abattement pour illiquidité de 30 % pourrait sembler justifié.

Ainsi, la valeur de 25 % des parts au prorata de l'actif net et corrigé par l'abattement d'illiquidité serait de : 721 600 € x 0,25 x 0,70 = 126 280 €.

Rappelons que Monsieur DUPONT espérait détenir un patrimoine de 200 000 € : il a de quoi déchanter.

4) Particularité de la SCI option IS

Alternativement la société peut souscrire l'option fiscale à l'impôt sur les sociétés ; cette option formelle, définitive et irrévocable est une technique qui permet de différer l'impôt en amortissant l'immeuble, favorisant ainsi sa trésorerie.
Compte tenu du caractère irrévocable de l'option IS, il s'agit en réalité d'une « bombe fiscale » à retardement.
Le problème va se poser lorsque les associés de la SCI souhaiteront « sortir », ils auront alors deux possibilités pour « vendre » l'immeuble :

1) Les associés pourront céder collectivement les parts qu'ils détiennent et payer leur plus-value
2) La SCI vendra l'immeuble, encaissera le prix et distribuera les dividendes

Il faut bien reconnaître que la cession des parts n'intéressera que peu ou pas d'amateurs. L'impossibilité de renouveler l'amortissement de l'immeuble, principal avantage de cette option, constitue un handicap majeur, sauf à impacter la valeur des parts (même cédées en totalité) d'une décote pour tenir compte de ce faux-manque « à gagner » fiscal…et de quelques autres contraintes.
Quant à la vente de l'immeuble par la SCI, elle génèrerait de l'IS sur le montant du prix de vente si l'immeuble a été complètement amorti… puisqu'il n'y a pas d'exonération liée à la durée de détention.
Une fois le prix encaissé, il restera aux associés à subir la fiscalité liée à la distribution des dividendes.
On constate donc que l'option IS amène incontestablement un ballon d'oxygène au moment où les associés la souscrivent et permet de constituer plus sereinement un patrimoine immobilier. Cependant cette option les place irrévocablement dans une forme de « solidarité fiscale » à la sortie de l'opération.
Mais la question se pose aussi lors d'une sortie prématurée d'un des associés. D'ailleurs ceux-ci n'ont généralement pas appréhendé ce principe de ficelage fiscal et surtout son double effet « kiss cool » de sortie.
La valorisation des parts doit-elle alors prendre en considération cet impact fiscal futur au passif de la société ? Ou à défaut constater un abattement spécifique ?

Sur le principe, l'impact fiscal futur semble devoir être pris en compte puisqu'il est irrévocable et inéluctable.

Peut-être faut-il cependant le limiter et tenir compte :

1) De la notion « subi/choisi » de l'associé sortant,
2) De l'incertitude fiscale jusqu'au fait générateur de l'impôt,
3) Des possibilités de compensation ou de limitation de la fiscalité,
4) De l'effectivité dans le temps et de la nécessaire actualisation financière.

En réalité chacune des argumentations s'entend et Salomon répondrait aisément à la question du quantum…

Conclusion

La société civile immobilière est un outil pertinent de gestion de patrimoine, d'investissement ou d'optimisation fiscale.

Cependant, il semble utile de rappeler l'évidence : il s'agit d'une personne morale indépendante des associés qui la composent, de sorte que la qualité d'associé ne confère pas un droit de propriété direct sur un immeuble.

La plupart du temps, la valeur de l'intégralité des parts d'une SCI n'est pas égale à la valeur de l'immeuble, pas plus qu'elle n'est égale à la somme de la valeur des participations détenues par chacun des associés.

Cela peut être décevant pour les associés sortants, mais peut présenter certains avantages au plan fiscal lorsqu'il s'agit d'opérer des cessions ou transmissions, de calculer des plus-values, ou de payer un impôt sur le patrimoine.

Il est nécessaire que les associés d'une SCI, non seulement apportent une attention particulière à la rédaction des statuts, mais aussi qu'ils fassent vivre cette société en réunissant les assemblées et en provoquant des délibérations sur les comptes sociaux. Il paraît enfin indispensable d'établir un bilan même s'il n'est pas obligatoire au plan fiscal.

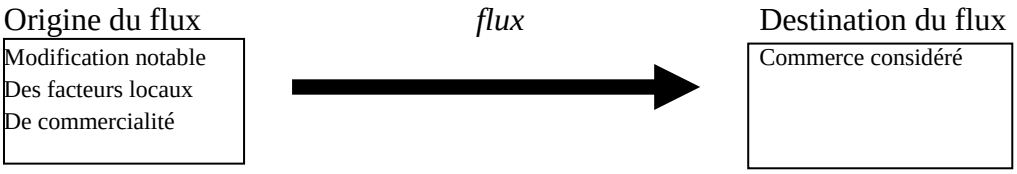
L'évaluation des droits sociaux d'une SCI dépasse fréquemment la compétence de l'expert immobilier, il devra alors avoir recours à d'autres professionnels, pour intégrer les contraintes comptables, financières, fiscales et juridiques et réciproquement pour les experts du droit et du chiffre.

Annotations de l'article ***Cas pratique de l'évaluation de parts sociales d'une société civile immobilière***

4.3. L'INTERET POUR LE COMMERCE CONSIDERE ET SON ROLE DANS LE DEPLAFONNEMENT DU LOYER

L'article L.145-34 du Code de commerce autorise le déplafonnement du loyer à l'occasion du renouvellement du bail, notamment en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité.
Dans ce cas, trois points doivent être successivement vérifiés pour valider le déplafonnement du loyer :
- tout d'abord, le caractère « notable » de la modification des facteurs locaux de commercialité, dont la jurisprudence foisonne d'exemples et donc d'indications[209] ; ce caractère notable étant laissé à l'appréciation du juge de fond[210].
- ensuite, un « flux supplémentaire » de chalandise consécutif à cette modification notable[211], qui sera particulièrement difficile à démontrer si les flux antérieurs (piétons ou automobiles) n'ont fait l'objet d'aucune étude. La caractérisation de ce flux supplémentaire pourra cependant et vraisemblablement résulter d'un faisceau d'indices (fréquentation du métro, des gares ou d'un bâtiment administratif voisin par exemple) laissé là encore à l'appréciation des juges du fond.
- enfin un intérêt pour le commerce considéré.

Le déplafonnement du loyer est donc le résultat du schéma suivant :



C'est ce dernier point, l'*intérêt pour le commerce considéré*, qui nous intéresse ici, d'abord, parce qu'il semble qu'il s'agisse de celui des trois éléments évoqués sur lequel les réflexions apparaissent les plus difficiles à mener et à harmoniser. La notion d'*intérêt pour commerce considéré* reste assez floue à l'heure actuelle… Ensuite parce qu'elle représente généralement la clé du dernier « verrou » dont l'une des parties, bailleur ou preneur, doit s'emparer pour garder la maîtrise du loyer. Si le bailleur réussit à démontrer que le flux supplémentaire de chalandise résultant de la modification notable des facteurs locaux de commercialité présente un *intérêt pour le commerce considéré*, alors ce verrou s'ouvre et le déplafonnement du loyer pourrait être acquis à son profit. S'il n'y parvient pas ou si au contraire le preneur réussit à démontrer que ce flux supplémentaire ne présente pas un intérêt réel pour son activité, le verrou reste fermé et le loyer plafonné est maintenu au profit de ce dernier.

[209] CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 6 avril 2011 : est retenue en l'espèce la nouvelle ligne de RER, l'implantation de nouvelles enseignes et la construction de 150 000 m² de bureaux à moins de 400 mètres.
Cass, 3ème civ., 5 janvier 2010 : est retenue en l'espèce l'installation de grandes enseignes, l'ouverture d'un parc de stationnement, l'accroissement de la population active, le développement du tourisme.
[210] Cass, 3ème civ., 9 juin 2009 ; Cass, 3ème civ., 20 février 2007.
[211] « Le déplafonnement du loyer généré par un flux complémentaire de chalands » Hervé LEFEBVRE, Expert en estimations immobilières, valeurs locatives et fonds de commerce, AJDI Octobre 2001 p. 782.

L'enjeu est donc de taille, particulièrement dans les centre-villes où les valeurs locatives ont généralement évolué ces dernières années plus vite et plus fortement (!) que l'augmentation mécanique des loyers par le jeu de l'ICC, déjà très significative au cours de la dernière décennie.

La question est donc celle de savoir comment on peut apprécier la notion d'*intérêt pour le commerce considéré*.

Tout semble reposer en réalité autour de l'appréciation des termes « intérêt » et « commerce ». L'appréciation de ces termes doit-elle se faire de façon abstraite, c'est-à-dire en recherchant une vision objective sans considération de la situation réelle existante, ou doit-elle tout au contraire résulter d'une vision concrète et être le résultat d'une analyse précise et effective ? Nous entrons là irrémédiablement dans la distinction « doctrinale » de l'appréciation « in abstracto » ou « in concreto » des faits juridiques.

I) La recherche de l'*intérêt*

La commercialité est l'aptitude plus ou moins grande d'un secteur à permettre aux commerçants qui y sont installés en bénéficiant d'une situation adéquate, de réaliser des profits sur le seul fondement des qualités propres de ce secteur, abstraction faite de l'aptitude des commerçants.

D'ailleurs, à l'origine du bail, les parties conviennent d'un loyer qui sera d'autant plus élevé que, notamment, la commercialité du secteur où se trouve le local mis à bail est bonne, sans connaissance à priori de l'aptitude du commerçant lui-même, même si la conclusion d'un bail avec une grande enseigne laisse au bailleur quelques garanties quant à de telles aptitudes. Le commerçant trouve un intérêt à exploiter son commerce à l'endroit indiqué car les facteurs locaux de commercialité sont propices à une exploitation profitable, ou lui permettent de développer une notoriété de chaîne : secteur piétonnier fréquenté où sont présentes de nombreuses enseignes d'équipement de la personne et à proximité de l'entrée d'un cinéma par exemple.

La meilleure façon d'apprécier la commercialité d'un secteur consiste généralement à observer les flux de chalandise de ce secteur, c'est-à-dire le nombre de passants (piétons ou automobilistes).

Lorsque les facteurs locaux de commercialité évoluent « notablement » et que cette évolution est constatée par une augmentation du nombre de passants, il semble possible « a priori » de considérer que les commerces implantés vont y trouver un intérêt : sur la base de ce postulat « in abstracto », ne devrait-on pas militer en faveur d'une nouvelle fixation des loyers à la valeur locative ?

Il semble que cela serait un peu rapide. D'abord parce qu'il serait intéressant de s'assurer que l'intérêt, s'il est constaté, apparaît lui aussi « notable », ce qui signifie qu'un intérêt minime ne saurait suffire, toute la difficulté résidant bien évidemment là encore dans l'appréciation du caractère « notable ». Ensuite parce qu'il n'existe pas en la matière de présomption (même simple), obligeant le commerçant à devoir apporter la preuve de l'absence d'intérêt pour son activité de l'évolution de la commercialité. Il semble tout au contraire qu'il revienne bien au bailleur qui sollicite le déplafonnement, d'en démontrer tous les motifs : nous sommes ici dans le droit commun de la preuve[212].

[212] CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 23 février 2011 : défaillance de la charge de la preuve incombant au bailleur en sa qualité de demandeur.

Mais là où le débat s'engage réellement, c'est bien sur la façon dont le bailleur va devoir apprécier l'intérêt éventuel pour son cocontractant.
La jurisprudence constante considère que la question de l'évolution des chiffres d'affaires n'est pas un critère, ni de recherche des causes de déplafonnement, ni de recherche de la valeur locative[213].

Toutefois, elle reconnaît la continuelle diminution du chiffre d'affaires comme un élément permettant d'apprécier l'absence d'intérêt pour le commerce considéré[214]. D'ailleurs, force est de constater qu'en pratique, l'une et l'autre partie, lorsqu'elles pensent y avoir intérêt, cherchent à faire admettre comme argument, soit la baisse ou la stabilité des chiffres de l'exploitation (position du preneur), soit au contraire leur augmentation (position du bailleur).
Il faut d'ailleurs reconnaître que cette volonté de l'une ou de l'autre partie a quelque chose de pertinent car l'observation de la variation des chiffres d'affaires au cours du bail à renouveler représente in fine un bon indicateur de la santé économique d'une activité, sans pour autant que cela justifie à lui seul le déplafonnement ou le plafonnement.

Lors d'une mission d'expertise judiciaire en détermination de la valeur locative commerciale pour le renouvellement du bail, les conseils des parties se sont accordés sur le fait qu'eu égard à l'emplacement des locaux (simple galerie commerciale), l'exploitation commerciale devait rester « in bonis »… Pourtant, le déplafonnement étant acquis en l'espèce et s'agissant ici d'établir simplement la valeur locative, l'expert n'avait pas à tenir compte de la situation des chiffres d'affaires puisque la jurisprudence le lui interdit. Pourtant comment ce dernier pourrait-il ne pas établir une relation entre les nouvelles prétentions du bailleur et les éléments comptables de l'exploitation dans les lieux ; et ce d'autant que l'augmentation du loyer dans les proportions souhaitées par le bailleur devait entraîner inévitablement une perte d'exploitation…

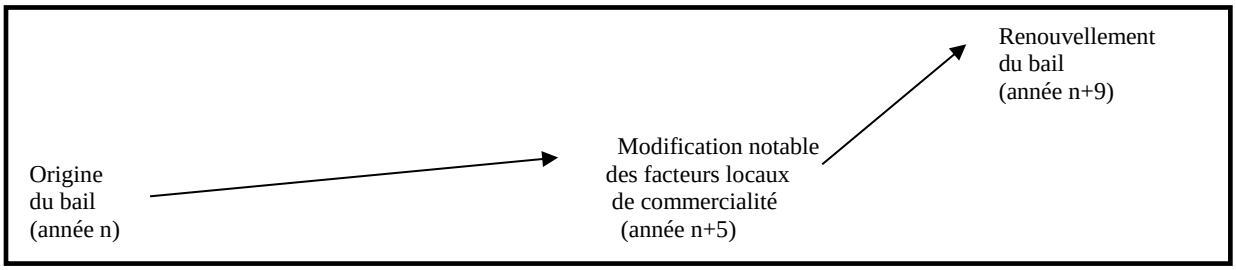
D'aucuns répondront, là encore avec une certaine justesse, que la variation des chiffres d'affaires ne saurait à elle seule démontrer avec précision l'impact de la modification notable de la commercialité, car elle est la synthèse de bien d'autres facteurs tels qu'une nouvelle politique commerciale ou marketing, l'arrivée d'un nouveau vendeur ou simplement le « moral » conjoncturel des ménages…

Au stade de la question du plafonnement/déplafonnement, dans la recherche de l'intérêt pour le commerce considéré de la modification notable des facteurs locaux de commercialité, et avant de rechercher la valeur locative, il conviendrait à notre sens de pouvoir consulter les chiffres d'affaires pour en analyser la variation au cours du bail à renouveler. D'ailleurs, l'expert, qui souhaite généralement renforcer son sentiment intuitif sur cette question, est généralement entraîné sur ce terrain par les parties elles-mêmes…
En fait, la recherche de l'*intérêt* pour le commerce considéré, de l'amélioration de la commercialité et de ses flux, semble difficile à effectuer sans analyse de la variation des chiffres d'affaires sur une période qui devrait être idéalement celle du bail à renouveler.
En procédant à une telle analyse on pourrait par exemple constater (cf. tableau ci-dessous) une augmentation plus significative du produit d'exploitation après la survenance de la modification notable des facteurs locaux de commercialité, permettant de confirmer que celle-ci a eu intérêt pour le commerce considéré :

Cass, 2ème civ., 15 novembre 2007 : défaillance de la charge de la preuve incombant au preneur en sa qualité de demandeur.

[213] CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 16 février 2011 ; CA Montpellier, 1° chambre section B, 3 novembre 2009.

[214] Cass, 3ème civ., 31 mars 1998.



: variation du produit d'exploitation

II) L'appréciation du *commerce* considéré

Que recouvre ici la notion de « commerce »[215] ? S'agit-il du commerce de « prêt-à-porter » ou de la « restauration » en général, auquel cas l'appréciation est faite « in abstracto » et la variation des chiffres d'affaires de l'exploitation commerciale précisément étudiée n'auraient pas de réel intérêt, et la prise en compte de la santé statistique du *commerce,* entendu comme la « branche d'activités », par analyse des études publiées par les chambres de commerce, serait suffisante, pour rechercher l'intérêt du preneur dans l'évolution de la commercialité du secteur.

Cette position « in abstracto » présente l'avantage d'éviter que ne soit prise en compte l'influence de la capacité (ou de l'incapacité) du commerçant en place dont il convient de rappeler que le bailleur n'est pas l'associé. Mais il présente corrélativement le risque que l'expert porte sérieusement atteinte à la pérennité de l'exploitation en question en rendant son avis en faveur du déplafonnement, sans même « vérifier » que le chiffre d'affaires du commerce a positivement varié…

Face au risque d'anéantissement de l'équilibre économique du commerce par une éventuelle remise en cause du loyer lors du renouvellement, notre préférence porte sur une appréciation « in concreto », par laquelle le *commerce* s'entend bien comme le commerce précisément exploité dans les locaux loués, la connaissance de la variation des chiffres d'affaires semble alors indispensable à l'expert s'il veut rester cohérent dans sa démarche expertale. Les données statistiques du secteur d'activités, trop générales, apparaissent insuffisantes.

Par exemple, pour une boutique d'habillement située dans le centre-ville de LILLE, si celle-ci propose une gamme « bon marché », on peut s'interroger sur l'intérêt pour cette boutique des flux supplémentaires de touristes étrangers à LILLE (Hollandais, Belges ou Anglais) ; par contre si celle-ci propose une gamme « haut-de-gamme », son intérêt semble notablement plus évident, car les touristes étrangers venant à LILLE privilégieront les boutiques représentant le mieux le « luxe à la française »…
Devant cette présomption empreinte d'une certaine logique, il conviendrait alors de rechercher si l'intérêt diagnostiqué pour la boutique d'habillement « haut-de-gamme » se trouve confirmé à travers d'une augmentation de son chiffre d'affaires concordante avec celle du nombre de touristes étrangers, afin d'apprécier les éventuelles divergences entre l'analyse macroéconomique du tourisme lillois (macroéconomique mais bien « in concreto ») et l'analyse microéconomique (par la variation du chiffres d'affaires) ; la première semblant devoir prévaloir à notre sens sur la seconde, ne serait-ce que pour éviter

[215] Etant acquis que n'est pas retenue l'activité (ou les activités) mentionnée(s) dans la clause de destination du bail, qui peut être plus ou moins large, Cass, 3ème, 16 juillet 1998.

de répercuter sur le bailleur les conséquences d'une exploitation désastreuse ou au contraire fructueuse du commerçant en place.
Cette appréciation « in concreto » semble d'ailleurs recevoir les faveurs de la jurisprudence[216].

En conclusion, notre préférence porte sur l'appréciation « in concreto » du *commerce* considéré, permettant d'appréhender les particularités du commerce effectivement exploité dans les lieux loués, l'appréciation du seul secteur d'activité nous apparaissant relativement insuffisante.
Surtout, il est important que cette appréciation concrète passe par une analyse de la variation du produit d'exploitation du commerce sur l'ensemble de la période du bail à renouveler, permettant de vérifier, dans un contexte d'évolution notable des facteurs locaux de commercialité, que l'évolution des flux de chalands entraîne une conséquence économique directe pour l'activité considérée. Finalement, l'analyse de la variation du produit d'exploitation, ou chiffre d'affaires, représente en quelque sorte la « preuve par neuf » de l'intérêt pour le commerce considéré.

[216] Cass, 3ème civ. 3 février 2010 ; Cass 5 janvier 2010.

Annotations de l'article ***L'intérêt pour le commerce considéré et son rôle dans le déplafonnement du loyer***

4.4. LA LOI « BONUS » RELATIVE A LA MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Contexte :

La Fondation Abbé Pierre prépare et publie son rapport annuel sur le mal logement et propose l'obligation de porter à 30% la création de logements à bas loyer et suggère un nouveau plan de cohésion sociale sur cinq ans permettant de mettre sur le marché 150 000 logements sociaux par an.

Le sommet social pour l'emploi du 18 janvier 2012 comme sa dénomination ne le laissait pas supposer a invité la thématique du logement à son menu de travail.

Le dimanche 29 janvier 2012, Nicolas Sarkozy a annoncé l'augmentation des droits à construire de 30% pendant les trois années à venir. L'objectif est de relancer l'industrie de la construction, d'augmenter le nombre de logements et de faire pression sur les prix du foncier.

La loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire a donc été votée et sa parution au Journal Officiel est intervenue le 21 mars 2012.

L'objet de ce texte est d'instaurer, de manière temporaire et sur la totalité du territoire, la possibilité de dépasser de 30% les droits à construire tels qu'ils résultent des règles du plan local d'urbanisme, du plan d'occupation des sols ou du plan d'aménagement de zone, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce principe est applicable aux permis de construire et déclarations préalables de travaux intervenant avant le 31 décembre 2015.

La loi peut s'appliquer de deux manières :

- Soit l'organe compétent en matière d'urbanisme ne fait rien, la loi est applicable 9 mois après sa promulgation soit le 21 décembre 2012.

- Soit l'organe compétent en matière d'urbanisme met à disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la loi. Cette note doit être mise à disposition du public dans les 6 mois suivant la promulgation de la loi, soit avant le 21 septembre 2012.

  Le public a alors un mois pour formuler ses observations.

  Le maire ou le président de l'établissement public présente ensuite une synthèse des observations du public à l'organe délibérant.

  A l'issue de cette présentation, la loi est applicable huit jours après la séance.

En pratique, une fois la loi applicable, sur un terrain de 1 000m² dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,4, la surface constructible passe de 400m² à 520m².

Il est à noter, selon un compte rendu du conseil des ministres, que l'augmentation des droits à construire prévue par la présente loi serait cumulative avec les règles de majoration déjà existantes pour les logements sociaux ou les logements énergiquement performants dit BBC, pour mémoire ils sont respectivement de 50 et 30% plafonnés à 50% selon l'article L.128-3 du

code l'urbanisme (dont une nouvelle modification n'est finalement pas à exclure puisqu'il faudra aussi constater l'augmentation de la densité grâce à l'instauration de la surface de plancher d'environ 5% depuis le 1er mars 2012).

La loi peut également ne pas s'appliquer ou s'appliquer partiellement.

- Dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit ;
- Dans les secteurs sauvegardés ou ceux concernés par les lois « littoral ou montagne » ;
- Si l'application de la loi a pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique.

De plus, et conformément au principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales, l'organe délibérant en matière d'urbanisme peut décider de ne pas appliquer ou d'appliquer partiellement la loi, à la suite de la présentation par le maire ou le président de l'établissement public de la synthèse des observations faites par le public.

Enfin, l'organe délibérant conserve le droit de mettre fin à l'application de la disposition à tout moment après consultation publique.

Quelles conséquences ?

Malgré les bonnes intentions, cette disposition légale entraînera très probablement une hausse du coût du foncier, la valeur de celui-ci dépendant de sa constructibilité, une hausse de 30% des droits à construire risque de renchérir le prix au m² du terrain de 30% ou plus... par ailleurs la confusion risque de « gripper » les négociations en cours, voire de remettre en cause les promesses unilatérales conclues précédemment…

Cette disposition créera-t-elle plus de logements ? Rien n'est moins sûr, surtout en zone urbaine et les promoteurs sont très sceptiques (y compris les trois que j'ai interviewés spécialement à l'occasion de ce point de vue). On peut imaginer que le détachement de fonds de parcelle de propriété bâtie puisse y trouver avantage dans des zonages résidentiels où le COS est souvent faible.

L'expert devra se transformer en véritable enquêteur, ne pouvant plus se fier exclusivement aux documents d'urbanisme. Devra-t-on accomplir multitude de démarches pour savoir si une délibération a été prise pour ne pas appliquer la disposition du 20 mars 2012 ou pour savoir si une délibération a été prise pour que cette disposition s'applique partiellement ? Si la disposition ne s'applique que partiellement, quelle zone est véritablement concernée ?

La nouvelle bonification a également deux limites opérationnelles en zone urbaine : les règles de prospect et la règlementation des parkings. C'est dommage car c'est là où l'attente est la plus forte…

Pour conclure :

Les conclusions d'un rapport sur le mal logement en période d'élection présidentielle ont amené les pouvoirs publics et les principaux candidats à la magistrature suprême à intervenir politiquement dans un débat technique.
Pour preuve la loi « bonus » a repris une augmentation de 30% des droits à construire et la proposition de François HOLLANDE est de créer 150 000 logements très sociaux sur sa mandature…
Ces chiffres sont-ils une façon hâtive de répondre politiquement aux propositions de la fondation Abbé Pierre ?

La planification spatiale et l'aménagement du territoire peuvent-ils s'accommoder d'une mesurette comparable à la « prime à la casse » pour les voitures ?
Comment les propriétaires et les professionnels pourront ils s'y retrouver dans cette foire au bonus de densité ?

La densité est un enjeu majeur de l'aménagement de notre territoire, l'augmentation des droits à construire semble être une piste intéressante pour répondre à l'insuffisance de logements mais il ne faut pas pour autant oublier qu'elle a déjà été un moyen pour répondre à la pénurie d'après-guerre et que cette politique de densification a finalement été critiquée !

L'arbre ne doit pas cacher la forêt. L'augmentation de la densité est une bonne technique mais elle doit être appréciée durablement et simplement face à la déperdition de notre foncier agricole (un département tous les dix ans) et il semble temps d'examiner réellement les possibilités et conditions de mise sur le marché du foncier « public » ou considéré comme tel ainsi que la question de la requalification du foncier usagé.

Pour ce qui nous concerne, il est évident que le seul moyen de se protéger est une nouvelle fois de solliciter la délivrance d'un certificat d'urbanisme : c'est simple, rapide et efficace.

Un de nos anciens, Pierre CAZIOT, écrivait en 1924 dans son traité d'expertise, repris pour partie en 1952, dans son essai « La valeur de la terre en France » : « si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui… » !

Il semble que nos pouvoirs publics apprécient, de très longues dates, la compétence des experts fonciers et des experts en estimations immobilières puisqu'ils imaginent sans cesse la complexification de leurs tâches... Peut-être finirons-nous par les remercier de nous rendre indispensables.

Annotations de l'article ***La loi « bonus » relative à la majoration des droits à construire***

4.5. LOSC ET LUCHIN, DIX ANS DEJA…ITINERAIRE D'UNE STRATEGIE IMMOBILIERE REUSSIE !

Lors du dernier match « LOSC-PSG », Michel DUFERMONT s'est souvenu avec un peu de nostalgie ce jour de juin 2002 où je suis venu le voir pour lui parler de Luchin…
Récemment Michel SEYDOUX s'est aussi exprimé longuement sur ses dix années de présidence et notamment sur l'importance des projets qu'il envisagea en 2001 (voir entretien accordé à La Voix des Sports du 23 avril 2012 dont extrait ci-dessous).

« - Sur les infrastructures, il y a deux choix forts qui sont Luchin et le Grand Stade. Quelle perception vous avez eu de l'environnement ?
« L'avantage de ces deux dossiers, c'est que je les ai menés et je considère en avoir la paternité. Et notamment Luchin, c'est mon premier gros dossier. Après quelques réunions un peu compliquées dans le monde politique et économique lillois, je me suis aperçu que, même si on était bien encouragés par les paroles, je serai seul à la barre de mon bateau et qu'il fallait que je me démerde. Je l'ai compris très vite. J'avais un réseau personnel qui m'a beaucoup servi. J'ai un ami, expert auprès des tribunaux de l'immobilier. Je lui ai demandé deux choses. De me faire une analyse de la situation de Grimonprez-Jooris 2. Il m'a remis une note en janvier 2002 qui disait exactement ce qui allait se passer. Que Grimonprez-Jooris 2 ne se ferait pas. C'est une note qui m'a servi. Très rapidement, j'ai demandé un stade plus ambitieux que Grimonprez-Jooris 2. Ensuite, il m'a téléphoné un jour. « Il me dit tu as des bottes. Je dis non je n'ai pas de bottes. Il me dit qu'il va m'en trouver. » J'ai été visité Luchin. Le défaut d'un club de foot, c'est qu'il a besoin de grands espaces et que le Nord est une zone très urbanisée. Ici, on n'est pas au milieu du Larzac avec des terrains que l'on a pour deux balles. Trouver 20 hectares minimum et on a monté une opération géniale. On est parti d'une ferme et il a fallu tout travailler. Le plan d'occupations des sols, les plans Comme je ne voulais pas engager le LOSC sur une aventure qui pouvait être sans lendemain, c'est moi-même qui a enregistré la promesse de vente. C'est moi qui me suis engagé. Et j'ai recédé au prix comptant quand j'ai été sûr que l'opération était viable. Les premiers qui m'ont fait confiance, c'est la communauté de communes du pays de Pevèle.

Rappelons succinctement quelques étapes ayant conduit à la réalisation d'un des plus beaux centres d'entraînement d'Europe (voir les Echos de Camphin de Septembre 2003 et Octobre 2007 et la presse nationale de l'époque que l'on peut retrouver sur le site du cabinet) et rendons aux deux Michel le mérite qui leur revient.
C'est aussi l'occasion de revisiter les coulisses ou les moments épiques de ce dossier tant sur le plan sportif, politique, qu'urbanistique ou technique mais aussi sur un plan plus personnel avec les différents interlocuteurs qui ont été les miens pendant cinq ans…

Michel SEYDOUX me confia l'analyse des dossiers immobiliers « sensibles » du LOSC (stade, boutique et centre d'entraînement) d'abord parce que j'étais extérieur au LOSC tout en lui assurant une parfaite loyauté, ensuite parce qu'expert en estimations et en stratégies immobilières mon cabinet bénéficiait d'une compétence étrangère au club ce qui pouvait m'exonérer des précautions parfois pesantes entre un club et le monde politique ou économique.
En résumé j'étais l'électron libre et loyal qui convenait…

Deux sites ont rapidement retenu notre attention, un site à Camphin et un site à Avelin (le Château du Baron des Rotours).
Le premier me fut indiqué par un ami proche lors d'un dîner en me parlant de ce site comme d'un site avorté pour une jardinerie.

Le lendemain matin, je pris ma voiture et me déplaçai pour le visiter. De suite, je sus que ce site correspondait au projet et à l'homme qu'est Michel SEYDOUX. C'est un bâtisseur passionné, aimant les propriétés et les travaux titanesques…
Le second, parce qu'il en faut un de rechange, présentaient des complexités rédhibitoires mais allaient nous servir par la suite…Ce site avait fait l'objet d'une donation à l'institut PASTEUR afin d'en faire un centre de recherche ou de congrès international… sauf que situé en dehors de la communauté urbaine de Lille, il n'avait pu bénéficier des « appuis » nécessaires.

Pour finir j'appelai Michel SEYDOUX pour lui parler de la perle rare, qu'il visita aussi vite. Il me donna les pleins pouvoirs sachant que ce projet ne pouvait engager le LOSC sans les appuis politiques nécessaires… et que pour ce faire toutes nos démarches et premières acquisitions seraient effectuées en nos noms personnels. Je rappelle qu'à la saison 2002/2003 le LOSC était 16ème à la 34ème journée, et qu'au cours des matchs il était scandé en boucle « SEYDOUX démission »....

J'entrepris donc de voir le maire de Camphin et, lors du premier rendez-vous, je compris que j'allais bénéficier d'une pleine et entière coopération, ainsi qu'un soutien sans faille.
Rapidement j'analysai la situation foncière complexe, établis une stratégie de négociation et entrepris mes premières démarches avec les propriétaires et occupants du site puis avec les propriétaires riverains.

Cette phase a duré plusieurs années et je rends hommage à tous ceux (la plupart) qui ont compris et accepté le projet (propriétaires ou exploitants agricoles), comme Monsieur CONSTANT à BAISIEUX (aujourd'hui décédé). D'autres ont évidemment eu beaucoup plus d'appétit et de réticence…mais finalement nous y sommes arrivés.

Politiquement nous identifiâmes le contexte territorial CCPP/LMCU comme une difficulté majeure et il fallut faire évoluer notre stratégie dont la solution était liée, par chance, à la limite séparative des deux collectivités situées en périphérie du site. Je pus d'ailleurs mesurer combien l'optimisme pouvait être plus développé d'un côté ou de l'autre d'une autoroute.

Le dossier connut des rebondissements : l'incendie de la ferme, le blocage des négociations, l'intervention salutaire de Luc MONNET, la solution compensatrice du lotissement voisin, les tentatives de nous imposer un projet alternatif, la nécessaire extension sur la plaine pour compenser l'impossibilité technique (surcoût financier) de créer des terrains adaptés au football professionnel en milieu forestier, le premier projet architectural qu'il fallut improviser en petit comité, le second beaucoup plus ambitieux qu'il fallut organiser sous la forme d'un concours dont Michel DUFERMONT et moi fûmes membre du jury, le financement de l'opération qui ne bénéficiera finalement d'aucune participation publique, l'installation provisoire dans des locaux modulaires et la suppression d'un chemin rural.

Avant 2004 le projet restait en suspens, en fonction des résultats sportifs hebdomadaires, des perspectives du club (qu'elles soient financières ou liées au déblocage du projet du stade) ou des oppositions politiques. Cette situation était évidemment un vrai casse-tête pour organiser la stratégie et la planification spatiale d'une telle opération d'urbanisme et pour concrétiser des engagements avec les propriétaires ou les exploitants…

Là encore, Michel DUFERMONT fut le partenaire indéfectible lors des moments de doutes ou des blocages de toutes sortes, son optimisme et son dynamisme furent déterminants.

Les feux passèrent au vert et les travaux commencèrent en 2005 sous la direction opérationnelle magistrale de Didier DECLIMMER pour aboutir à l'inauguration mémorable du 13 septembre 2007.

Opérationnellement, ce fut un projet d'environ 20 millions d'euros financé par des fonds privés, qui nécessita plusieurs modifications de PLU et une multitude d'autorisations administratives et autant de prises de risque.
La question du financement est épique et il est caricatural de considérer qu'à chaque fois qu'un joueur a été, ou est, vendu il paye x fois les travaux de Luchin ! D'abord parce que le coût de fonctionnement annuel de Luchin est significatif, qu'ensuite l'équilibre financier actuel des clubs de haut niveau s'atteint aussi avec les plus-values réalisées sur la vente des joueurs… on ne peut donc les comptabiliser deux fois !

Politiquement, c'était une découverte et la réalité dépasse parfois la fiction, ce projet n'aurait pu aboutir s'il avait été lié initialement à un consensus politique…

Personnellement, Luchin comptera puisqu'à la suite je me suis installé durablement à Camphin et j'ai participé à d'autres projets de redynamisation économique.

Localement, c'est un projet structurant pour un village de 1500 habitants, il marquera durablement l'orientation urbanistique de la commune et assurera son orientation « qualitative » pour les cinquante ans à venir.

Sportivement, il coïncide avec le renouveau du grand LOSC et contribuera au sacre du doublé historique et à la formation des joueurs dont Eden HAZARD restera le symbole de l'objectif recherché et atteint avec Luchin.

Pour conclure, ce site était fait pour ce projet, il assurera l'avenir du club et la notoriété du village de Camphin comme d'autres communes (Marcoussis ou Clairefontaine) bénéficiant d'installations comparables et deviendra la « porte verte » de la Pévèle. Il devra connaître néanmoins de nouvelles phases de développement dans les dix ans à venir et il importe d'avoir les bonnes visions prospectives, notamment sur les abords fonciers (les projets ne manqueront pas d'enchaîner après le Grand Stade).

Merci aux deux Michel, l'un pour être un formidable bâtisseur, doublé d'un ami dont la fidélité est une vertu essentielle, l'autre pour avoir été l'infatigable sherpa de ce projet ambitieux et être devenu également un ami.

Ils ont permis de démontrer que le développement d'un projet immobilier structurant d'une telle qualité est aussi essentiel à la prospérité d'un club de foot de Ligue 1 qu'à celle d'une commune bénéficiant d'atouts inexploités jusqu'alors.

Annotations de l'article ***LOSC et Luchin, dix ans déjà… itinéraire d'une stratégie immobilière réussie***

4.6. DECRET D'ENCADREMENT DES LOYERS PRIVES : VRAIE FAUSSE BONNE SOLUTION ?

La promesse de campagne du nouveau Président de la République répond-elle à la problématique du logement locatif en France ?

Encadrement, blocage, gel, qu'en est-il réellement ? Le projet de décret nous précise le mécanisme envisagé (dont la publication interviendra avant la fin du mois de juillet), qui se serait inspiré de nos voisins d'outre Rhin…

En Allemagne, les locataires bénéficient d'un recours individuel pour demander la révision de leur loyer à la baisse si celui-ci est excessif par rapport aux loyers environnants. Les experts français connaissent bien cette procédure qui s'apparente à celle de la matière commerciale (art. L145-39 du Code de commerce) et dans laquelle le juge joue finalement le rôle de régulateur du marché après avis de l'expert.

La formule qui nous est proposée n'est évidemment pas liée à une demande individuelle, qui impliquerait une intervention expertale mais s'assimile à une position politique dont on a peine à déchiffrer l'efficacité économique ainsi que l'objectif recherché.

En résumé, le contenu du décret nous informe qu'il concerne les logements locatifs privés soumis à la loi du 6 juillet 1989 situés dans 43 agglomérations françaises et faisant l'objet d'un renouvellement, d'une relocation ou d'une nouvelle location d'un logement vacant.
Les conséquences du dispositif prévoient la stricte limitation de la hausse du loyer pendant les 12 prochains mois (à compter du 1er août 2012) à l'Indice des Revenus Locatifs (IRL) dans 43 agglomérations françaises (dont 32 en métropole).

Deux dérogations existent pour les logements vacants :

1) En cas de travaux d'amélioration correspondant à au moins une demi année de loyer, la hausse devra être limitée à 15% du coût réel des travaux TTC.
2) En cas de sous-évaluation manifeste du local vacant, la hausse correspondra à la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du *c* de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au *d* de l'article 17 de la loi précitée.

Deux dérogations existent pour les logements faisant l'objet d'un renouvellement de bail. La hausse de loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites ci-après :

1) La moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du *c* de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au *d* de l'article 17 de la loi précitée ;
2) Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la dernière location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Le choix des agglomérations a été soumis à deux critères :

1) L'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL), utilisé pour la révision des loyers d'habitation, doit être le double de la moyenne nationale pour la période 2002-2012, soit 3,2 % par an.
2) Le loyer doit être supérieur à 11,10 €/m², soit 1 110 € pour un 100 m².

Quant aux locaux faisant l'objet d'une première location, le prix du loyer restera libre.

Rappelons quelques généralités qui nous permettent d'apprécier plus largement le sujet :

La valeur locative n'a pas de définition légale, la doctrine et la jurisprudence peuvent la résumer comme une contrepartie financière de l'usage d'un immeuble faisant l'objet d'un contrat de location, aux clauses et conditions usuelles ou légales des baux pour une catégorie de biens dans une région donnée.

Le prix d'un bien sur le marché résulte en partie de la confrontation entre l'offre et la demande. Celui-ci peut se définir comme la quantité de biens ou de services disponibles à la vente, à la location, ou l'achat en fonction des prix offerts par les acteurs du marché immobilier.

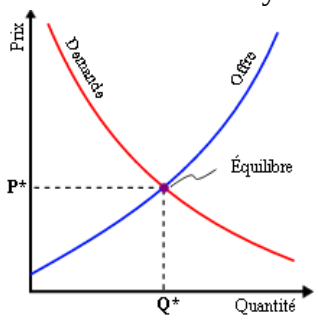
La loi de l'offre et de la demande fait souvent référence à l'équilibre partiel sur un marché. Dans les marchés où l'équilibre partiel s'applique, on constate les effets suivants :

Lorsque le prix des loyers monte,

- L'offre a tendance à augmenter ; les propriétaires sont incités à offrir plus de biens à la location et les promoteurs à engager des mises en chantier.
- La concentration de la demande a tendance à baisser entraînant ainsi un desserrement du marché locatif.

Lorsque le prix des loyers baisse :

- L'offre va avoir tendance à se contracter ; Les propriétaires sont moins incités à investir et les promoteurs à construire.
- La concentration de demande a tendance à augmenter ; les prix des loyers sont orientés naturellement à la hausse.



Offre et demande en fonction du prix

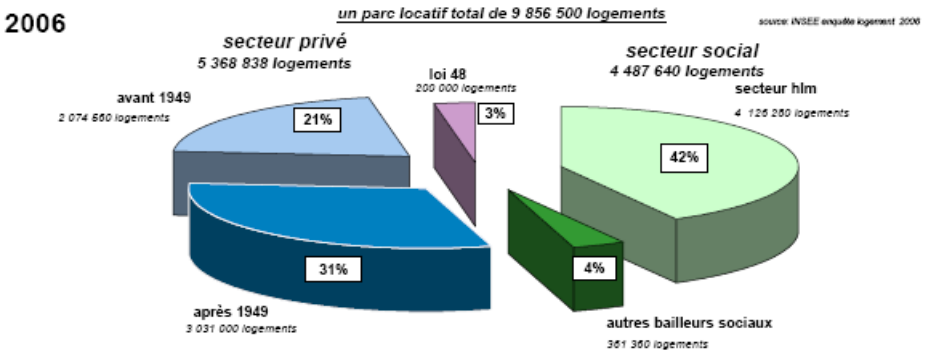
La révision est un mécanisme légal et annuel d'augmentation du loyer (art 17d, loi du 6 juillet 1989) applicable si celui-ci est prévu au contrat.

Jusqu'au 31 décembre 2005, la loi du 21 juillet 1994 avait mis en place un indice moyen sur 4 trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) pour calculer l'augmentation du loyer. La forte augmentation de l'indice du coût de la construction depuis 2001 avait conduit à la fixation d'une nouvelle référence d'indexation des loyers : l'indice de référence des loyers (IRL).
Depuis la loi du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, un nouveau mode de calcul de l'IRL a été mis au point. Cet indice comme le précédent est publié par l'INSEE. Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer (l'augmentation portant sur la dernière année est de 2,7%).

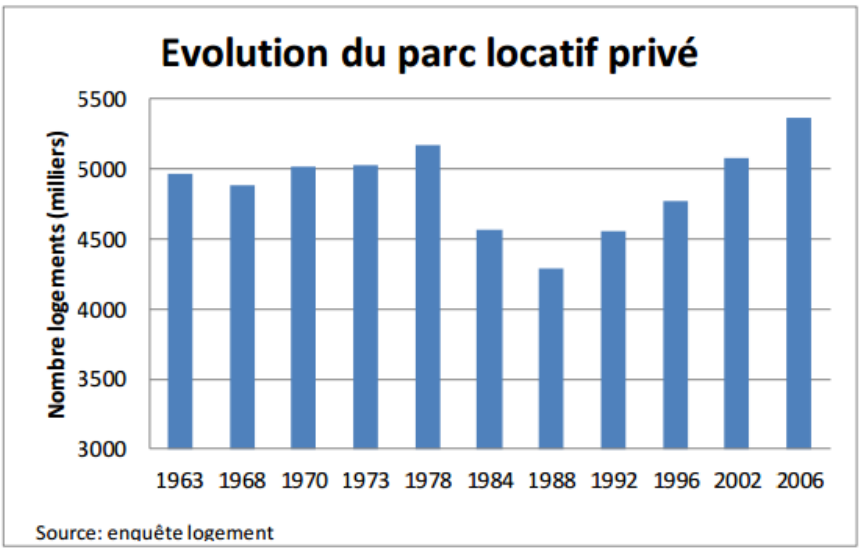
Le marché locatif en France (environ 40% des résidences principales) s'articule en deux catégories :

1) Le parc locatif social : il est constitué de 4,5 millions d'unités appartenant à des organismes de HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, et des logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics).
2) Le parc locatif privé : composé de 5,5 millions d'unités, il a connu une croissance plus dynamique que le parc social sur les 15 dernières années. Il est composé à 70 % d'appartements et il est, pour plus de la moitié, situé dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Le parc locatif privé est essentiellement constitué d'unités de petite taille (studios et deux-pièces). Il est occupé essentiellement par des ménages jeunes et des personnes seules. Le taux de vacances des logements représente encore 7 % du parc total.

Source : INSEE – Enquête logement



L'évolution du parc locatif privé est restée stable pendant les années 60-70 puis s'est dégradée dans les années 80 pour retrouver une croissance régulière dans les années 90-2000 constatant ainsi que le parc locatif privé n'a jamais été aussi élevé et qu'il est surtout plus important que le parc social…



En observant ce graphique, on peut constater que la remontée de la création de logements locatifs privés coïncide avec le premier dispositif de défiscalisation dit « Méhaignerie » en 1986 puis les Périssol, Robien, Besson et autre Scellier ont permis de consolider une croissance durable d'unités… établissant ainsi un lien direct entre défiscalisation et création de logements locatifs privés.

Bien que l'augmentation des prix des loyers n'ait pas suivi l'augmentation des prix logements lors des 10 dernières années (30% contre 100%, encore une exception française...), il faut reconnaître que la demande reste toujours plus forte que l'offre (déficit de 800 000 logements), le marché reste ainsi déséquilibré provoquant par conséquence une orientation des loyers à la hausse… l'offre reste donc insuffisante pour que le marché se régule de lui-même.

Conclusion

Une évaluation du dispositif et du décret dont les modalités seront fixées par arrêté ministériel sera mise en place.

L'objectif du gouvernement est de répondre à une préoccupation « des » Français de limiter, voire de réglementer le prix des loyers.

Il est vraisemblable qu'il ne faudra pas attendre beaucoup pour évaluer le dispositif.

Politiquement, la promesse de campagne semble tenue… même si les associations de locataires semblent déçues par l'absence du principe de « blocage » des loyers et les associations de propriétaires par cette nouvelle contrainte décourageante !

Pour les locataires le nombre de logements concernés par ce dispositif, c'est-à-dire les logements qui font l'objet d'une réévaluation supérieure à l'IRL en fin de bail ou en cas de relocation (en dehors des cas de dérogations) dans les 12 prochains mois devrait être inférieur à 10%, ce qui semble dérisoire par rapport à l'attente…

Pour les propriétaires cette nouvelle réglementation s'ajoute à la réduction du dépôt de garantie, à la limitation du cautionnement, à la difficulté croissante d'expulsion et aux diverses réglementations techniques (DPE et autres diagnostics).
Cumulé à l'alourdissement de la fiscalité et à la suppression progressive du dispositif Scellier, le nombre de logements locatifs privés mis en chantier va de nouveau baisser régulièrement (actuellement la baisse est de 20% sur le dernier trimestre).
Deux conséquences sont à craindre à moyen terme, une tension renforcée sur les prix des loyers privés des premières locations (non concernés par le projet de décret) mais surtout une baisse significative des logements sociaux puisque 20 à 40% des logements d'une opération de logements privés « basculent » dans le parc « social » du fait de la réglementation actuelle de la loi SRU.

Une loi cadre est attendue en 2013 pour remplacer le présent projet de décret, il est souhaitable que notre nouveau ministre du logement comprenne rapidement que la régulation du marché locatif dans le secteur privé ne pourra faire l'économie d'une réelle politique de « l'offre » pour voir infléchir les prix des loyers et devra s'inscrire durablement pour ne pas décourager les investisseurs...

Quant au secteur social, dont le loyer moyen est de 3€/m² environ (contre 12€ dans le secteur privé), faut-il rappeler, selon l'UNPI, que 400 000 locataires dépasseraient les plafonds de ressource HLM et que 800 000 logements seraient « sous occupés » au regard des critères d'attribution (ratio pièce/habitant).

Il semble utile et urgent de ne pas confondre les logements locatifs du secteur privé avec le secteur social pour ne pas voir se renouveler les erreurs du passé et notamment la loi du 1er septembre 1948 qui entraîna un affaiblissement quantitatif mais surtout qualitatif du parc locatif privé.

Vivement 2013…

Annotations de l'article ***Décret d'encadrement des loyers privés : vraie fausse bonne solution ?***

Revue Experts – août 2012

4.7. LE RAPPORT AMIABLE COMME ELEMENT DE PREUVE LORS DU PROCES

Expertise de justice, expertise amiable, expertise de partie, expertise d'assurance…comment s'y retrouver ?
En France, notre système d'expertise s'oppose à celui de la Common Law. L'expert de justice, collaborateur occasionnel du magistrat ou prestataire de service, a la part belle lors des opérations d'expertise et l'on dit facilement que le procès se gagne à l'expertise.
La vérité est-elle réservée à l'expertise de justice ? Quel sort réserver à l'expertise amiable ?
La Cour de cassation nous éclaire (si besoin en était) à l'occasion de l'arrêt ci-dessous.

Synthèse de l'arrêt Cass 1ère civ. 17 mars 2011

Il s'agit d'un arrêt de cassation rendu par la 1ère chambre civile de la Cour de cassation en date du 17 mars 2011 et relatif à l'opposabilité d'un rapport d'expertise amiable.

En l'espèce, il s'agit d'un litige survenu entre un propriétaire de véhicule automobile et un garagiste. Le propriétaire a refusé 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 un rapport d'expertise amiable qu'il avait sollicité.

La juridiction de proximité de Périgueux a condamné le propriétaire du véhicule en justifiant sa décision au motif que le rapport d'expertise était inopposable au concessionnaire puisque celui-ci n'avait pas été convoqué aux opérations d'expertise.

Par un arrêt en date du 17 mars 2011, la Cour de cassation a cassé ce jugement pour violation de l'article 16 du Code de procédure civile au motif que tout rapport d'expertise amiable peut valoir à titre de preuve dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties.

Le principe de l'article 16 du Code de procédure civile

L'article 16 du Code de procédure civile dispose dans son alinéa 2 que 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* ».

Le rapport d'expertise amiable face au principe

Il semble incontestable que le rapport d'expertise amiable entre dans la catégorie des « documents » invoqués ou produits en s'apparentant aux « explications » citées dans l'alinéa 2 de l'article 16 du Code de procédure civile.

A contrario, le rapport d'expertise amiable ne semble pas pouvoir s'assimiler aux « moyens » cités dans l'alinéa 2 puisqu'il s'agit là de l'argumentation établie par les conseils des parties également mandatés par les parties mais pour une mission différente de celle de l'expert. En effet, l'expert n'a pas pour mission de défendre son mandant mais de lui donner un avis objectif.

L'interprétation du principe par la jurisprudence : une double condition

Pour la jurisprudence de la Cour de cassation, pour qu'un élément (document, moyen, explication) soit contradictoire il faut que deux conditions soit 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, rien n'empêche que cette discussion ait lieu lors de l'instance. En effet, la partie adverse peut présenter ses observations sur le rapport d'expertise amiable devant le juge comme elle le ferait pour toute autre pièce.

Il semble ici que la juridiction de proximité ait confondu l'absence totale de discussion contradictoire des parties et le « moment » de cette discussion contradictoire.

Si les deux conditions sont réunies un rapport d'expertise amiable peut valoir à titre de preuve comme toute autre pièce versée aux débats.

L'application du principe au rapport d'expertise amiable

L'absence de convocation aux opérations d'expertise : une circonstance inopérante

Pour la Cour de cassation, l'absence de convocation aux opérations d'expertise est une circonstance inopérante.

En effet pour la Cour de cassation, le fait qu'une partie à l'instance n'ait pas été convoquée lors des opérations d'expertise pour l'établissement du rapport amiable ne rend pas le rapport d'expertise amiable inopposable à cette partie non convoquée.

Les effets sur la procédure judiciaire

La non convocation de la partie adverse aux opérations d'expertise ne rend pas le rapport d'expertise amiable inopposable (attendu de principe de l'arrêt).

Cependant, dans un contexte précontentieux, la présence des toutes les parties aux opérations d'expertise et la permission qui leur est accordée de communiquer leurs pièces et de présenter leurs observations semble être en faveur d'une meilleure prise en compte du rapport d'expertise amiable dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Conclusion

Lors d'une cérémonie de coopération européenne organisée par l'Institut Européen de l'Expertise et de l'Expert (E.E.E.I.) à la Cour d'appel de Versailles en date du 21 octobre 2011, le Procureur Général près la Cour de Cassation, dans son discours de présentation de l'expertise judiciaire « à la française », a rappelé : *« l'expert judiciaire est essentiel au déroulement des procédures, voire trop essentiel… »* et a appelé les magistrats à avoir *« 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 initialement « Les querelles d'experts », un vif débat s'est installé entre experts sur l'indépendance de l'expert de partie. Ce débat a été finalement 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.

Le rapport amiable serait donc une réponse d'un magistrat de terrain à la problématique posée par les plus hautes instances ?

Dans ma spécialité d'estimation immobilière, je suis d'ailleurs tout à fait favorable à la production de rapports amiables au cours d'opérations d'expertises judiciaires que je suis appelé à diriger. Ces rapports concourent indiscutablement à la réduction des incertitudes de mon propre travail.

Il n'y a d'ailleurs qu'à constater l'intérêt du rapport amiable à l'occasion de litiges quant à la fixation de la valeur vénale d'un terrain exproprié (voir contribution « l'intérêt de l'expertise de partie… » AJDI décembre 2009 consultable sur le site du cabinet www.cabinetmartel.fr).

Finalement les véritables difficultés du rapport amiable sont : l'équité des armes lors du procès, la crédibilité de l'expert et le respect d'un principe de loyauté entre les parties (voir jugement TGI LILLE du 19 décembre 2011).

Ces difficultés pourraient être éventuellement réglées par une déclaration d'indépendance dans le rapport amiable.

Annotations de l'article ***Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès***

4.8. REGARDS CROISES SUR LE RESEAU DES SITES NATURA 2000 ET LA VALEUR PATRIMONIALE DES PROPRIETES CYNEGETIQUES

Par la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage, l'Union Européenne a prescrit la constitution d'un réseau écologique européen de sites dénommé le réseau « Natura 2000 ».

Ce réseau est en zone spéciale de conservation **(ZSC)** par les sites désignés au titre de cette directive 92/43/CEE et est en zone de protection spéciale **(ZPS)** au titre de la directive 2009/147/CE visant la conservation des oiseaux sauvages (directive venue en remplacement de la directive 79/409/CEE du conseil du 2 avril 1979).

Ce réseau a pour objectif de **contribuer à la sauvegarde de la biodiversité européenne en garantissant la conservation des habitats de la faune sauvage**. La mise en place de ce réseau ne concerne donc pas directement le statut des espèces qui s'applique partout en Europe : il s'attache principalement à la protection de leurs milieux de vie, de leurs « habitats ».

Cet objectif particulier fait évidemment peser sur les territoires inclus dans ce réseau européen des obligations de conservation renforcées au regard des autres territoires.

Alors que l'on aurait pu imaginer que seuls les secteurs classés en réserves naturelles, en Parcs nationaux etc. auraient été intégrés au réseau Natura 2000, des territoires immenses ont été zonés sans même consulter les propriétaires concernés.

Cette phase initiale de désignation des zones Natura 2000 (près de 10 ans de procédure) a fait l'objet d'une très forte contestation des acteurs du monde rural tant en France que dans les autres pays européens, ce d'autant plus qu'aucune précision sur les contraintes à venir n'était apportée.

Ce réseau dépasse aujourd'hui très largement les zones déjà en réserve.

Il couvre plus de **60 millions d'hectares** au plan européen soit environ près de 18% du territoire de l'Union Européenne, un territoire équivalent à celui de l'Allemagne (voir le baromètre Natura 2000 tenu à jour par la Commission européenne).

En France, ce réseau couvre aujourd'hui près de 13 % de notre territoire avec 381 sites en ZPS (76 297 km²) et 1366 sites en ZSC (72 418 km²).

Jusqu'à aujourd'hui le recensement d'un territoire dans le réseau n'a pas produit d'effets pleinement visibles.

Mais demain, à la lumière des conséquences de la directive « Oiseaux sauvages » pour les dates de chasse aux oiseaux migrateurs ou des premières lois en France sur l'environnement en 1976 qui ont finalement révélé leurs contraintes après plus de vingt ans d'existence,

comment anticiper et traduire économiquement les conséquences du réseau NATURA 2000 ? Les propriétaires fonciers doivent-ils prendre au sérieux le recensement de leurs propriétés ? Peuvent-ils s'y opposer ? Quelles actions peuvent-ils mener préventivement ?

Pour les activités cynégétiques, alors que la France avait adopté un texte soulignant notamment que les activités de chasse et de pêche ne pouvaient perturber en zone Natura 2000, la Cour de Justice de l'Union Européenne a rappelé le droit communautaire applicable et, en conséquence, mis au grand jour la réalité des contraintes à venir.

Après la phase de définition des zonages, nous sommes donc rentrés dans le vif du sujet et il y a tout lieu de s'interroger sur les conséquences économiques futures pour la valeur des propriétés cynégétiques.

L'arrêt du 4 mars 2010 (affaire C-241/08)

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a sanctionné la mauvaise transposition en droit français de deux points clefs du dispositif juridique de préservation des zones concernées : la nécessité d'une étude d'« évaluation des incidences » (comparable à une étude d'impact) avant tout plan ou projet et l'obligation d'éviter « toute perturbation significative pour toutes les activités ».

C'était une décision annoncée et attendue, du moins sur le premier point, les services de l'Etat ayant déjà travaillé sur de nouveaux textes concernant les études d'incidences. Par contre la condamnation concernant l'affirmation générale à l'égard des activités de pêche, d'aquaculture et de chasse a semblé plus surprendre, y compris les principaux intéressés chasseurs et pêcheurs.

Mais là aussi la mauvaise transposition était une évidence. Un rapport commandé par le Parlement Européen sur la mise en œuvre de la directive « Habitats » le soulignait précisément et évoquait la procédure en cours (DIRECTORATE-GENERAL FOR INTERNAL POLICIES – POLICY DEPARTMENT - CITIZENS'RIGHTS AND CONSTITUTIONAL AFFAIRS – Petitions - ETUDE 2009).

Cette décision ne fait donc que rappeler le droit communautaire applicable en soulignant que les activités en question doivent être soumises au même régime juridique que les autres.

Cependant l'intérêt principal de cette décision ne réside pas là.

Elle concerne la politique « contractuelle » toujours mise en avant par la France au plan local afin de souligner l'absence, ou la quasi-absence, de contraintes réglementaires à venir. Un discours du moindre mal pour répondre aux attentes de Bruxelles.

La capacité des documents d'objectifs Natura 2000 (des plans de gestion élaborés site par site, dit DOCOB) à remplir les obligations communautaires n'a pas été pleinement reconnue en raison de leur simple caractère contractuel.

La Cour de Justice a précisé que le Document d'objectifs français « … ***ne saurait garantir systématiquement et en tout état de cause que les activités concernées ne créent pas de perturbations susceptibles…*** », malgré l'argumentation française soulignant que des mesures réglementaires ciblées, propres à chaque site, peuvent être prises localement comme « …***la fixation de quotas de prélèvement.*** **»**

Cette décision, et cette argumentation française (voir le point 29 de l'arrêt), pose donc clairement le débat sur l'après DOCOB et sur les mesures réglementaires complémentaires à mettre en œuvre par la France.

Ces nouvelles mesures s'inscrivent dans l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement, celui de placer 2 % du territoire métropolitain sous protection forte. **La nouvelle Stratégie nationale de Création des Aires Protégées terrestres métropolitaines (dite SCAP)** vise l'objectif, d'ici 10 ans, de créer 400 000 hectares de nouvelles zones à placer « ***sous protection forte*** ». Les territoires de chasse seront évidemment impactés, notamment toutes les zones humides. Des déclinaisons régionales sont en cours de débats.

Ces dernières évolutions rapides dans le sens de **protection forte avec des mesures réglementaires** à venir intéressent donc en pratique les utilisateurs et les propriétaires fonciers.

Les uns dans la pratique de leur hobby ou passion favorite au quotidien, c'est-à-dire la chasse ou la pêche, pratiques qui justifient souvent de leur part des investissements financiers lourds et les autres dans la préservation de leurs intérêts patrimoniaux…souvent en lien direct justement avec ces activités.

Et parfois et le plus souvent pour les propriétés d'une grande importance, les utilisateurs sont aussi directement ou indirectement les propriétaires.

Les conséquences de jouissance sur les propriétés cynégétiques :

Parallèlement aux restrictions apportées sur les dates de chasse qui s'appliquent sur tout le territoire, l'intégration d'un site dans le réseau Natura 2000 peut apporter deux types de restrictions complémentaires.

Dans la mesure où des espèces chassables qui auraient justifié la transmission de la zone à Bruxelles seraient considérées dans un état de conservation défavorable, la pratique de la chasse de ces espèces serait logiquement remise en question sur les sites concernés.

Pour être concret : l'état de conservation défavorable peut entraîner l'arrêt de la chasse de ces espèces.

Cette problématique souligne l'impérieuse nécessité et l'extrême urgence pour les chasseurs de démontrer scientifiquement, espèce par espèce, que les espèces chassées sont dans un bon état de conservation.

La notion de « *perturbation significative* » est directement liée à cette **évaluation de l'état de conservation favorable**. Elle accentue la portée de cette obligation communautaire.

L'autre domaine dans lequel les chasseurs peuvent se voir apporter des restrictions est celui de la gestion de leur territoire de chasse. De très nombreux chasseurs aménagent, entretiennent leur territoire. Ces travaux devront, par principe et comme pour toutes les autres activités, être soumis à des **évaluations d'incidences** et, si nécessaire, à des **études d'incidences**.

Le document d'objectifs Natura 2000 élaboré pour chaque site (DOCOB) doit apporter des réponses à ces deux questions essentielles portant sur l'appréciation du statut des espèces et la gestion des territoires de chasse. C'est un document particulièrement important dont la rédaction mérite la plus grande attention et qui peut faire l'objet d'expertises comme de recours juridictionnels

Les conséquences sur la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques :

Quel parallèle entre un classement NATURA 2000 et la valeur patrimoniale d'un bien immobilier ?

La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens », donne la définition suivante :

« *La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande* ».

La charte de l'expertise en estimations immobilières donne la définition suivante de la valeur vénale :

« *La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :*
La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai
La proposition de ce bien à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
L'absence de facteurs de convenance personnelle. »

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que :

« *La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente.* »

Ces trois définitions nous permettent donc d'objectiver une valeur, même si la subjectivité ne peut être écartée et notamment à travers la prise en compte du marché des espaces cynégétiques (revue EXPERT juin 2010 ; magazine Bécasse passion décembre 2010).

Plusieurs écueils attendent maintenant et dans l'avenir les propriétaires d'espaces naturels, et a fortiori les experts, dans la fixation de cette juste valeur vénale.

D'abord, la libre fixation du marché ne s'établit plus facilement sur certaines parties du territoire ou sur certains types de biens, par exemple sur le littoral chaque transaction fait l'objet de tractations et de pressions pour contrôler l'établissement de la valeur… On ne compte pas les exemples où les transactions s'établissent librement à un prix de 100 et où la puissance publique tente de préempter à 50…faisant durer la procédure pendant plusieurs années.

Maintenant, les Plans de Prévention des Risques Naturels institués depuis la loi du 2 février 1995 instaurent de nouvelles servitudes d'utilité publique au sens de l'art L.111-3 du code de l'urbanisme : inondation, ensablement, submersion marine, etc. Elles entrent également progressivement en action et la portée de leurs contraintes n'interviendra que dans quelques années…

Enfin l'achèvement de la constitution du réseau NATURA 2000 et les conséquences qui découleront pèseront progressivement sur la valeur patrimoniale des biens puisque les acquéreurs « s'intéresseront » plus facilement à une propriété en fonction de son éventuel recensement par le réseau NATURA 2000… La valeur finira donc par s'établir également sur ce critère.

Comment ne pas admettre qu'un territoire sur lequel ne pourrait plus s'exercer « pleinement » la libre jouissance des activités de loisir, ou, pire, mis en réserve, ne subirait pas une lente mais inexorable décote du marché !

Les collectivités ne se priveront pas d'ailleurs de faire constater les décotes dans la fixation de la valeur d'expropriation ou de préemption et elles auraient techniquement raison.

Conclusion :

La puissance publique a, pendant les années d'après-guerre, vendu beaucoup de territoires qu'elle considérait comme inutiles, notamment sur les bords de mer, puis, avec la création en 1975 du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, elle a entrepris de les racheter au nom de l'écologie politique.

Heureusement, les acquéreurs de ces territoires - des chasseurs passionnés de grands espaces - les ont souvent protégés, plantés et aménagés, suppléant ainsi la carence de l'état et évitant que bon nombre d'entre eux ne deviennent de vastes campings, stations balnéaires ou programmes de construction ambitieux, pourtant souvent et fortement souhaités par les collectivités !!

L'évolution des pratiques, des idéologies politiques et des lobbies cynégétiques produit actuellement une tension juridico-économique concernant le devenir des espaces naturels et plus particulièrement des espaces cynégétiques.

Maîtrise foncière, servitudes d'utilité publique, préemption, expropriation sont autant de procédures qui attendent les propriétaires de grands espaces, en dépit de la reconnaissance qui pourrait leur être portée d'avoir protégé ces territoires de l'urbanisation.

Nul doute que l'ensemble des outils et servitudes qui pourront peser sur la valeur économique des territoires, en particulier les Plans de Prévention des Risques Naturels, le recensement à Natura 2000 mais aussi les servitudes écologiques diverses, entraveront l'établissement de la valeur de marché réelle de ces biens et pourraient entraîner leur dévaluation à terme.

On ne peut que recommander aux propriétaires d'être très attentifs et, à défaut aujourd'hui de pouvoir s'opposer à l'intégration de leurs territoires en zone Natura 2000, de **s'impliquer fortement dans les négociations actuelles** qui portent localement sur la rédaction des documents d'objectifs et, si possible, au niveau des départements et régions concernant les autres obligations en cours de définition, et au besoin de porter leurs contestations devant les tribunaux comme l'ont fait avec une certaine réussite des propriétaires qui ont souhaité défendre leur patrimoine.

Annotations de l'article ***Regards croisés sur le réseau des sites Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés***

4.9. A DIRE D'EXPERT… IMMOBILIER !

A l'occasion d'un certain nombre de problématiques professionnelles complexes ou originales, nous avons été amenés à prolonger nos réflexions expertales et la quête de notre « Graal » : la valeur vénale ou locative !

En 1836, l'Encyclopédie d'agriculture pratique (édit. Au Bureau ; Paris) précisait à propos de l'expertise foncière : « *Cette science, pour être pratiquée avec profit, soit pour soi, soit pour celui d'autrui, exige des connaissances extrêmement variées et une expérience consommée de toutes les matières de l'économie* ».

En 1911, le journal des experts dans son n°1 du 30 janvier dit de l'expert : *« c'est un homme ayant des connaissances spéciales dans son art et suffisantes pour que l'on puisse se rapporter à son appréciation dans une décision à prendre ».*

En 1924, dans son Traité d'expertise repris, pour partie, dans son essai sur "La valeur de la terre en France" (1952 ; édit. Librairie Baillière; Paris), Pierre Caziot (ancien ministre de l'agriculture) énonçait à son tour quelques principes fondamentaux qui demeurent d'actualité:
« *Si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui… Les connaissances nécessaires pour mener à bien un travail d'expertise sont extrêmement variées et beaucoup d'entre elles ne peuvent s'acquérir que par une longue expérience professionnelle. Il est, en outre, une qualité essentielle qui ne s'acquiert point et que l'expert doit posséder naturellement : c'est le bon sens.*
Le bon sens, c'est-à-dire la sûreté du jugement alliée à une clairvoyante sagacité, constitue le guide le plus sûr dans les affaires difficiles. Il faut interpréter des faits, déterminer parmi ces faits ceux qui peuvent être retenus, en percevoir les conséquences, en comprendre la portée, établir des comparaisons logiques …
Il faut aussi un esprit souple, qui admette toutes les possibilités et les envisage toutes. Les hommes à systèmes invariables, ceux qui ne sortent pas d'un certain nombre de conceptions et qui ne peuvent en concevoir d'autres sont de bien mauvais experts ».

Aujourd'hui, dans les économies dirigées et même dans les sociétés libérales, beaucoup de biens sont hors marchés ou en marché trop étroit pour que jouent les mécanismes classiques de l'offre et de la demande, depuis les espaces naturels ou agricoles, les immeubles monovalents ou spécifiques, jusqu'aux immeubles préemptés ou expropriés par les collectivités locales ou certains établissements publics. La valeur de ces biens résulte de réglementations et de l'arbitrage des tribunaux : ce sont des valeurs plus ou moins administrées.

D'où l'importance du rôle de l'expert qui, dans ces cas particuliers de plus en plus nombreux, doit aider à définir des valeurs, non pas à partir d'un marché qui n'existe pas ou n'existe plus, mais à partir de raisonnements par analogie en tenant compte, bien entendu, des lois, des règlements et de la jurisprudence.

Plus que jamais, l'expert doit être tout à la fois *économiste, juriste, technicien* mais peut-être aussi *sociologue sinon devin* pour apprécier les rentes de situation et les chances heureuses ou malheureuses de la propriété compte tenu des faits présents, des perspectives d'avenir, des intentions fiscales, législatives et politiques.

A *une date fixée* par le demandeur de l'expertise, l'expert doit déterminer *une valeur,* ce qui appelle deux réflexions.

Oscar Wilde affirmait que "le cynique connaît le prix de tout et la valeur de rien" et un humoriste d'ajouter : l'expert, c'est le contraire !

La valeur vénale est une probabilité majeure de prix, celle qu'on pourrait obtenir s'il était possible de mettre le bien en vente sur un marché où pourrait s'exercer normalement le jeu de l'offre et de la demande.

Résultant de la comparaison des utilités et des besoins, d'une part, et de la rareté et des coûts, d'autre part, le prix est l'expression monétaire de cette valeur et ce que doit rechercher l'expert, c'est la valeur vénale normale. Le mot vénal signifie "qui peut être vendu", la notion de valeur vénale fait donc référence à une possibilité de transaction, à un marché, et représente la prévision du prix qui pourra être raisonnablement offert et accepté. Par l'adverbe raisonnablement et l'adjectif normal accolé au substantif valeur, se trouvent éliminés les cas exceptionnels : la valeur de convenance d'une part, la spéculation et la valeur à la casse d'autre part.

Notre deuxième réflexion porte sur la date de référence de l'expertise ; date du calendrier que le profane traduira par "à un instant donné" du marché.

Platon distingue l'*instant* de l'*instantané*. Pour lui, l'instant est un état de repos ou de mouvement. L'instantanéité articule repos *et* mouvement. C'est dans ce second sens que le mot "instant" doit s'entendre dans notre contexte. Prenons l'exemple d'une estimation par la méthode de capitalisation du revenu à la lumière de la démonstration de Dennis Robertson (l'un des économistes qui a profondément influencé Keynes pour le fameux *Treatise*) dans son célèbre article "Saving and Hoarding". Le revenu formé hier est employé aujourd'hui, en même temps que se forme le revenu qui sera employé demain. Le revenu employé (ou revenu disponible) est grandeur actuelle ou rétrospective. Le revenu en formation est grandeur virtuelle ou prospective. L'expert se doit de confronter les deux ordres de grandeurs à l'aune des perspectives à court terme et à long terme qui s'ouvrent à son propre jugement sur un lendemain novateur ou conservatoire.

Il en résulte que l'*instant décisif* du choix du taux de capitalisation implique coexistence momentanée d'une grandeur rétrospective en voie d'anéantissement et d'une grandeur prospective en gestation.

Il en est de même pour la question des éléments de comparaison, comment considérer la rigidité « juridico administrative » d'une date de référence alors que l'expertise intervient postérieurement ? N'est-il pas plus pertinent, en économie, de retenir un élément de comparaison intervenu quelques jours plus tard que deux ans plus tôt…? Faut-il regarder exclusivement dans le rétroviseur pour déterminer une valeur alors que les conditions économiques seraient en passe d'être bouleversées ? L'expert doit pouvoir répondre à une question économique avec une certaine souplesse et intégrer tant la constatation que la projection du marché.

Pierre Caziot a remarquablement brossé le portrait idéal de l'expert. Qu'il me soit permis d'y ajouter une vertu : l'*humilité* vis-à-vis du lecteur du rapport d'expertise.

Un travail d'estimation ne doit pas être une suite de multiplications ou un ensemble d'opérations compliquées compréhensibles seulement pour leur auteur. Si la conclusion, c'est-

à-dire l'estimation elle-même, a seule une importance capitale, il est néanmoins nécessaire que cette conclusion soit logique et qu'elle découle d'un travail rationnel.

Une évaluation est toujours discutable et on ne peut jamais prétendre à la précision absolue, une approximation de 10% est d'ailleurs généralement admise ; mais si cette estimation est établie sur des bases solides et si elle est la conséquence de déductions comprises par les intéressés, elle sera certainement moins discutée.

Il ne suffit pas d'appuyer une estimation d'une compétence professionnelle reconnue, mais toujours faillible ; il faut que le travail d'où cette estimation découle se justifie lui-même et que sa seule lecture amène ceux auxquels il s'adresse à la probable certitude qu'ils n'auraient pu apprécier autrement.

Vincent VIGNEAU, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de Nanterre, lors de la synthèse du colloque de l' ***E**uropean **E**xpertise and **E**xpert **I**nstitute* à BRUXELLES en mars 2012 nous a rappelé avec humour le risque de la certitude :

Trois experts (un allemand, un italien, et un français), en compagnie d'un prêtre et d'un jeune louveteau belge sont dans un avion qui va s'écraser. Comme Il n'y a que 4 parachutes, l'expert allemand dit « *je suis le plus fort du pays le plus riche* », prend un parachute et saute, l'expert italien dit « *je suis le plus élégant du pays le plus beau* » prend un parachute et saute, l'expert français dit « *je suis le plus sachant du pays le plus intelligent* » prend un parachute et saute… le prête dit alors au jeune louveteau *« prends le dernier parachute mon petit car je suis le plus vieux et j'irais au ciel »* et le louveteau de lui répondre, « *t'inquiètes pas alors, il en reste deux car l'expert français à pris mon sac à dos »* !

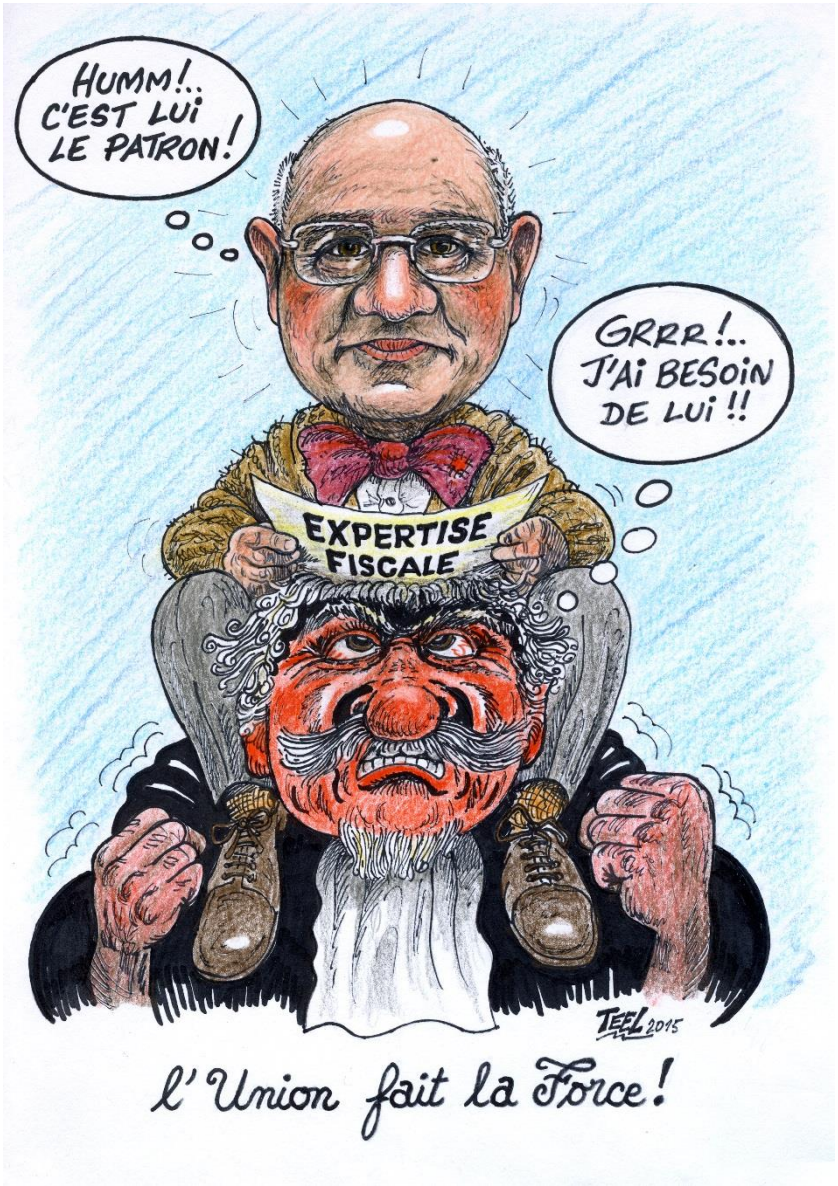
Pour conclure : on attend trop souvent des experts qu'ils délivrent au terme de leur rapport la vérité !

Mais laquelle ? La vérité technique ? La vérité scientifique ? La vérité judiciaire ? La vérité des parties (chargée d'affectivité) ou celles des conseils ?

Lors du congrès du Collège National des Experts Judiciaires en 2000, le philosophe André Comte-Sponville nous a suggéré une idée de la vérité : *« C'est celle que Dieu connaît…s'il existe ! »*

N'attendant pas de l'expert qu'il prophétise la vérité mais simplement qu'il rende un avis éclairé, crédible et impartial, dans un délai raisonnable et à un coût maîtrisé, conformément au serment qu'il prête s'il est expert de justice : *« Je jure d'accomplir ma mission en mon honneur et ma conscience »,* ou à la déontologie qu'il s'est engagé à respecter pour les autres.

Annotations de l'article ***A dire d'expert…immobilier !***



AJDI DALLOZ – septembre 2012

4.10. ISF, DONATION, SUCCESSION ET L'IMMOBILIER…COMMENT FAIRE BON MENAGE AVEC L'ADMINISTRATION FISCALE ?

A la fin du quinquennat SARKOZY les parlementaires avaient entériné l'allègement de l'ISF (en contrepartie de l'abrogation du bouclier fiscal), 300 000 contribuables se voyaient d'un seul trait exonérés et la réforme suscitait beaucoup d'interrogation pour les foyers dont le patrimoine était inférieur à 3 000 000 €.

Changement de majorité et crise de nos finances publiques obligent, la version « sauce hollandaise » instaure une contribution exceptionnelle sur la fortune au titre des revenus 2011 par l'adoption à l'assemblée nationale d'une loi de finance rectificative en date du 20 juillet dernier. Cette nouvelle contribution porte à un niveau record l'imposition sur le patrimoine et devrait rapporter 2,3 milliards au budget de l'état.

Pour 2013 et suivant, il est annoncé, un retour au seuil d'exonération précédent…mais la chasse « aux riches » est ouverte et le contentieux lié à la valeur vénale devrait connaître beaucoup de succès compte tenu des fluctuations erratiques du marché immobilier actuel.

Si pour les Valeurs Mobilières de Placement et les avoirs bancaires et financiers divers il n'y a pas de variable d'ajustement, il en est tout autrement pour l'immobilier détenu directement ou par l'intermédiaire d'une société civile immobilière, qu'il soit à usage de résidence principale, secondaire ou locatif.

Bref rappel…la valeur à déclarer dite « valeur vénale » se définit selon :

La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens » :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

La charte de l'expertise en estimation immobilière :

« *la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies : La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur, la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ai été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate et l'absence de facteurs de convenance personnelle. »*

Les méthodes principalement utilisées sont : la méthode par comparaison ; la méthode par capitalisation des revenus ou par l'actualisation des flux de trésorerie ; la méthode par revalorisation du prix d'acquisition ; la méthode du compte à rebours.

Quant à l'évaluation des parts de société, elle peut être déterminée par la méthode dite des actifs NETS, résultant du calcul ACTIF- PASSIF, conformément à l'article 1843-4 du Code civil (1).

Quels sont les abattements régulièrement pratiqués en matière fiscale ?

Lorsqu'un bien est occupé, il n'est pas libre… vérité proclamée par la Cour de cassation (cass.com13/02/96, n°93-20878), l'abattement pour occupation est le plus couramment pratiqué, celui-ci est variable de 20 à 50% selon la nature des immeubles loués (Cass. Com 10 mai 1988, Turcas).
D'ailleurs l'administration fiscale le reconnaît y compris pour le propre déclarant de sa résidence principale pour un montant forfaitaire de 30%.
D'autres abattements non négligeables concernent l'indivision ou la détention sociétale : présence d'une clause d'agrément (CC/Marion/01/04/97), détention de parts non majoritaires ou si le propriétaire des parts n'est pas le gérant.
Pour les biens dits exceptionnels la Cour de Cassation précise « dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement » (CC/Com/12/02/08).

La valeur vénale d'un immeuble est contestable par l'administration fiscale par voie de proposition de rectification soumise en cas de désaccord au conciliateur fiscal du département, à la Commission départementale ou nationale des impôts, à la Commission départementale de Conciliation ou au Comité de l'abus de droit fiscal. En réalité l'administration et l'administré se livrent à une joute de négociation parfois interminable et détestable.
En cas de contestation subsistante le contribuable peut saisir le Tribunal de Grande Instance pour voir fixer définitivement la valeur vénale du bien objet de la proposition de rectification. **L'expertise est de droit tant au profit de l'administré que de l'administration (art R 202-1 et -3 du LPF) (cc 25/04/1989 ch.com n°88-11578).**

On peut déduire de cette dernière situation que c'est bien le magistrat après consultation d'un ou plusieurs experts judiciaires privés qui va trancher finalement le litige fiscal relatif à la fixation de la valeur vénale alors que le contribuable pense souvent, à tort, qu'il doit s'accorder avec le fisc dans une regrettable procédure de marchandage.
Dès lors les déclarants seraient bien inspirés de faire réaliser préventivement des expertises par un professionnel reconnu afin d'appréhender le risque. L'expert en estimations immobilières complétera alors utilement l'intervention de l'avocat fiscaliste, de l'expert-comptable ou du notaire sur le seul volet de la détermination de la valeur vénale.
La période d'instabilité et d'incertitude des valeurs immobilières cumulée à la nécessité de recouvrir le maximum de recettes fiscales risquent d'entraîner beaucoup de contentieux à l'occasion des prochaines déclarations ISF ou des très nombreuses donations récemment effectuées.
Le contribuable peut donc tout à fait consulter préventivement un expert judiciaire dans les mêmes conditions que le magistrat pour connaître la valeur vénale de son bien en faisant établir un rapport amiable. Il lui appartiendra de conserver ce rapport confidentiel pour établir une stratégie avec ses conseils ou de le soumettre à la discussion avec l'administration s'il souhaite s'en prévaloir comme preuve (2) en cas de contestation persistante devant la juridiction compétente *(Cass 1ère civ 17 mars 2011).*

(1) AJDI Fév 2012 JJ Martel « Evaluation de parts sociales d'une société dite « immobilière » ».

(2) Revue EXPERTS août 2012 JJ Martel « Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès ».

Annotations de l'article ***ISF, donation, succession et immobilier…comment faire bon ménage avec l'administration fiscale ?***

Chapitre 5 : travaux 2013

Lettre électronique de la CNEJI – juillet 2013

5.1. LA TRADUCTION ECONOMIQUE DES PREJUDICES IMMATERIELS SUR LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

Lors d'un colloque organisé par le CNEAF (Collège National des Experts Architectes Français) le 23 mars 2013 à LILLE LESQUIN, les avocats, les experts et les magistrats ont pu débattre d'un sujet passionnant si l'on en croit les débordements horaires des intervenants et des participants…
Le président LEGROS nous a rappelé qu'habituellement les missions des experts architectes consistaient à déterminer l'origine des dommages matériels et à les quantifier.
Les missions, toujours plus complexes, ont ensuite évolué en intégrant la détermination des préjudices immatériels. Enfin il leur est maintenant demandé d'évaluer financièrement les préjudices immatériels et c'est évidemment là que la difficulté se corse.

Dommage préjudice, préjudice dommage…cela signifie-t-il la même chose ? Sans vouloir nous placer d'entrée hors sujet de notre propos, il semble quand même opportun de constater que pour le LAROUSSE, c'est bonnet blanc et blanc bonnet même si le dommage semble subi alors que le préjudice semble causé…

Plus précisément je vous renvoie à un colloque du 11 et 12 mai 2001 du professeur Jean-Marie PONTHIER qui s'intitulait « le dommage et le préjudice » et l'on constate que ces deux notions partagent naturellement l'avis des auteurs.

Pour ma part, le dommage me semble plus matériel et objectif et pour ce qui concerne les aspects immatériels il entraîne diverses conséquences que sont le trouble de jouissance ou de voisinage et le préjudice ou la perte de chance de pouvoir vendre son bien à la valeur qu'il avait avant la survenance du dommage.

La décomposition s'articule de la manière suivante, détermination des dommages (matériels ou immatériels), du trouble de jouissance ou de voisinage, des préjudices éventuels puis traduction économique sur la valeur vénale ou locative.

A l'occasion de ce colloque nous avons pu mesurer l'impatience des participants lors des premiers exposés relatifs aux dommages puisque finalement la question récurrente était… et combien ? et combien ? et combien ? reléguant parfois la question du dommage au second plan alors qu'il est l'élément central du débat.

Finalement cela illustre l'évolution de la judiciarisation et de l'attente des justiciables qui attendent, quelle que soit la circonstance, une indemnisation sonnante et trébuchante…

Comment exprimer la problématique autrement qu'en exposant trois exemples :

1) Lors de la construction d'un stade de football dans un quartier urbain de VALENCIENNES, les riverains ont pu exprimer leurs positions dans le registre d'enquête publique, à la suite une action judiciaire devant le Tribunal Administratif de LILLE a été engagée et le permis de construire a été annulé.

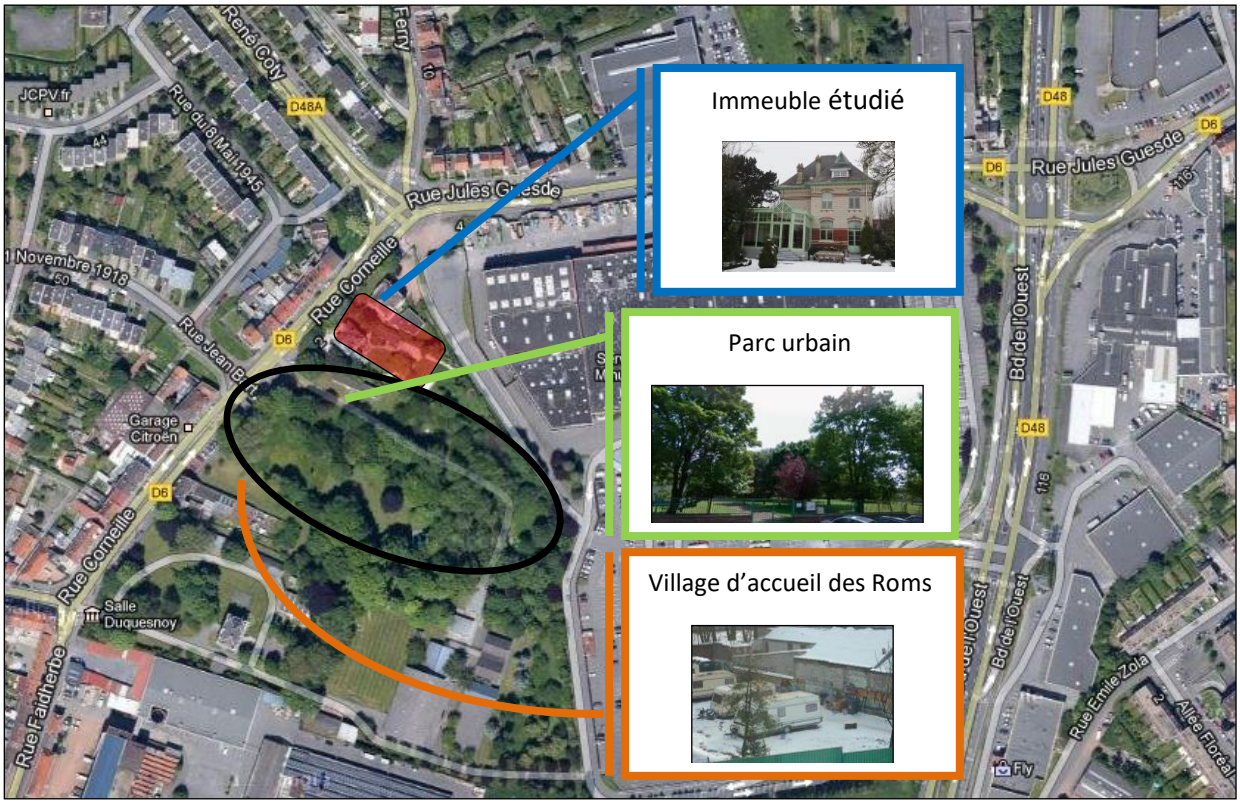
Une des nombreuses motivations des riverains était liée à la possible dévalorisation des immeubles avoisinants. Cet argument a été plus largement relevé par le tribunal administratif de LILLE, qui a considéré l'étude d'impact insuffisante et susceptible de vicier la procédure de permis de construire, notamment par la carence des précisions concernant d'éventuels préjudices immatériels et indemnisations financières compte tenu du caractère substantiel de l'implantation du stade au cœur d'une zone résidentielle…

« Dans ce deuxième permis, il n'y a toujours aucun équipement prévu pour réaliser des parkings suffisants à réceptionner 25000 spectateurs. Des milliers de voitures stationnent déjà les jours de match sur les trottoirs environnants empêchant tout accès aux riverains à leur domicile ainsi qu'à toutes les professions médicales, de secours et de sécurité (pompiers, police). »
« Trafic routier les soirs de match, allons-nous être cloîtrés chez nous, vivre au rythme des matchs pour avoir une vie sociale (invitations, sorties), c'est aussi un préjudice moral. »
« Avec les derniers évènements tragiques de violence lors des derniers matchs de championnat, pourquoi l'enquête de sécurité n'est pas rendue visible ? Est-ce que toutes les garanties sont prises pour garantir la sécurité des riverains et des spectateurs ? »
« La qualité de l'air étant déjà pas fameuse mais avec le projet de liaison inter quartier, l'affluence les jours de match, l'air va devenir de plus en plus pollué. Quelle protection pour la santé ? »
« A nous deux, il a fallu 80 ans pour obtenir notre maison qu'on devait transmettre à nos enfants. Nous ne sommes même plus sûrs de pouvoir la revendre un jour sans perte de valeur avant les travaux de l'ouvrage. »
« En plus de la destruction de notre cadre de vie, s'ajoute la perte irrémédiable de la valeur de notre maison, seul bien en notre possession. Nous rappelons que la notion de propriété privée est un principe fondamental de notre société. »

2) Le propriétaire d'une maison de très grand standing met en vente une maison en septembre 2012 au prix de 870 000€, il trouve un acquéreur quelques semaines plus tard à un prix conforme à celui de mise en vente, les collectivités mettent en place une convention administrative de longue durée pour l'installation d'un mini camp d'insertion des roms sur une partie d'un terrain voisin, propriété de la municipalité et à usage de parc urbain.
L'« émoi » général, les manifestations et les pétitions relayées abondamment par la presse locale attirent l'attention de l'acquéreur qui se désiste pendant le délai de rétractation sur ce seul motif (comme l'atteste sa lettre de rétractation). La maison est remise en vente mais il est trop tard, les clients de ce segment de marché se désintéressent du bien et seules des offres plus basses sont maintenant émises par des clients situés dans une catégorie de budget inférieure (environ 600/650 000€) et donc moins exigeants, au regard des prestations de très grand standing offertes par la maison (architecture, charme, décoration, piscine, spa, etc.).
Pour 2013 le marché immobilier est annoncé à la baisse, ce qui, combiné à une durée anormalement longue de mise en vente et aux baisses de prix successives confortent les acquéreurs à effectuer des offres encore plus basses, sans savoir si cela suffira en prenant connaissance du dernier courriel d'un amateur se désistant une nouvelle fois sur ce seul motif.

Les intermédiaires et les experts savent qu'un bien, trop longtemps sur le marché, subissant plusieurs baisses de prix et de surcroît concerné par une médiatisation « dommageable »[217] a toutes les chances d'être vendu à un très prix inférieur à sa valeur d'estimation initiale.

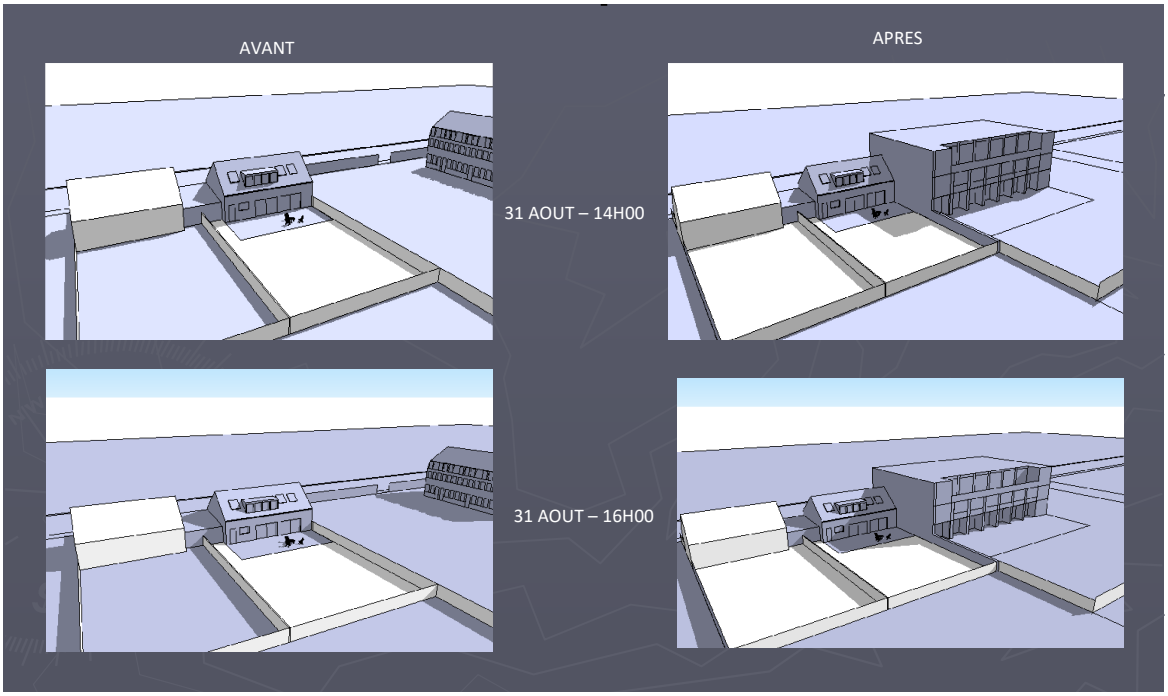
[217] Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles » JJM revue EXPERTS n°88



La synthèse de cette situation est double, la proximité d'une telle installation d'insertion impacte sans conteste la valeur des biens immobiliers avoisinants, notamment les plus qualitatifs et les clients ont vraisemblablement perdu la chance de pouvoir vendre leur bien au meilleur moment et dans les meilleures conditions…

3) Enfin voici un exemple présenté par notre confrère architecte, Christophe PETIT.
Il représentait le cas d'une maison qui voit se construire un immeuble collectif en limite de propriété, ce qui, cela va sans dire, constitue une source de difficulté et de contentieux entremêlant préjudices matériels et immatériels.

L'utilisation d'un logiciel adapté pour la modélisation (SketchUp) permet de constater qu'une perte d'ensoleillement significative atteint l'immeuble. Dès lors il restera à évaluer les différents préjudices.



Déroulement des opérations d'expertise :

L'expert principal doit être l'expert capable d'appréhender et démontrer l'anormalité du dommage fait générateur de l'action judiciaire et l'expert en évaluation immobilière interviendra comme le sapiteur capable d'apprécier les conséquences économiques des dommages immatériels éventuels.
C'est en fait l'enlisement des opérations d'expertise et « l'impasse » de l'évaluation du préjudice immatériel qui conduit généralement le demandeur à s'interroger sur l'éventuelle perte de valeur vénale de son bien, souvent par défaut de pouvoir démontrer et chiffrer autrement la réalité économique du préjudice qu'il pense subir.
Cette interrogation tombe d'ailleurs à point dans le déroulement de l'expertise car elle permet d'entrapercevoir une solution économique au problème posé.
Il faut recommander à l'expert principal d'associer rapidement un sapiteur au déroulement des opérations pour éviter aux parties d'avoir l'impression de repartir à zéro… puisqu'il va falloir visiter et se réunir à nouveau, ce qui n'est pas toujours bien vécu.

A propos d'estimation immobilière

Définitions de la valeur vénale :

Selon la Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Selon la Direction Générale des impôts :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

Selon la charte de l'expertise en estimations immobilières (IFEI, RICS, TEGOVA) :

« *La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et des droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et ou les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».*

L'estimation immobilière[218] est une science dite « molle » qui s'oppose aux sciences dites « dures » ou plus précisément « exactes » que sont les mathématiques ou la physique.
Oscar Wilde affirmait que "le cynique connaît le prix de tout et la valeur de rien" et un humoriste d'ajouter : l'expert, c'est le contraire !
La valeur vénale est une probabilité majeure de prix, celle qu'on pourrait obtenir s'il était possible de mettre le bien en vente sur un marché où pourrait s'exercer normalement le jeu de l'offre et de la demande.
Le mot vénal signifie "qui peut être vendu", la notion de valeur vénale fait donc référence à une possibilité de transaction, à un marché, et représente la prévision du prix qui pourra être raisonnablement offert et accepté. Par l'adverbe *raisonnablement* et l'adjectif *normal* accolé au substantif *valeur*, se trouvent éliminés les cas exceptionnels : la valeur de convenance d'une part, la spéculation et la valeur à la casse d'autre part.
Une évaluation est toujours discutable et on ne peut jamais prétendre à la précision absolue, une approximation de 10% est d'ailleurs généralement admise.

La méthodologie

1) Analyse du dommage et analyse des conclusions de l'expert principal

Il est fondamental que l'expert en estimation immobilière puisse appréhender concrètement le ou les dommages allégués pour établir le trouble de jouissance ou de voisinage et l'impact de cette situation sur la valeur de l'immeuble conformément aux définitions ci-dessus.

2) Évaluation

L'objectif est d'évaluer l'éventuelle perte de valeur vénale de l'immeuble qui serait la conséquence du dommage constaté et identifié comme un trouble de jouissance ou de voisinage ou susceptible d'entraîner une perte de la valeur vénale si le bien venait à être vendu ou loué.
Il est donc nécessaire de déterminer la valeur vénale et locative de l'immeuble en faisant abstraction de l'existence de ce dommage, c'est la phase la plus simple des opérations.
Puis, dans un second temps nous déterminerons l'impact éventuel de ce préjudice sur la valeur vénale de l'immeuble en déterminant un ou plusieurs abattements.
Le principe d'une évaluation par comparaison d'un prix au m² avec application d'abattements est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation *(Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242 : « dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens*

[218] *A dire d'expert… immobilier !* JJM revue EXPERTS °104

similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement »).

Deux approches :

Une approche globale et forfaitaire de l'abattement

Avantage : un seul abattement est parfois plus facile à comprendre pour les parties
Inconvénient : c'est souvent insatisfaisant et assez arbitraire… 20 ? Pourquoi pas 10 ou 30 ?
Cette approche est employée notamment en l'absence d'un sapiteur en valeur vénale.

Une approche détaillée des abattements

Avantage : meilleure compréhension pour les magistrats
Inconvénients : les dires n'en finissent pas car les points de contestation sont multipliés…

Lors d'une conférence organisée le 18 mars 2012 par Monsieur Daniel TRICOT, président honoraire de la chambre commerciale de la Cour de cassation qui s'intitulait « L'évaluation à dire d'expert » l'un des intervenants nous a rappelé à propos de la méthodologie que le mot magique était « multi critères » ! Il sera donc préférable de retenir l'approche détaillée mais il faut maîtriser le sujet et le coût de l'expertise sera plus onéreux.

Comment chiffrer le préjudice pour ces trois cas concrets :

PREMIER CAS (STADE DE FOOT) :

Il semble utile de se reporter à l'arrêt du Tribunal Administratif de LILLE du 9 juillet 2009 et à la contribution spécifique parue dans la Revue Experts de décembre 2010[219]. A la suite, la collectivité a mis en place une commission d'indemnisation administrative…Le permis de construire a pu être finalement obtenu, le stade achevé et une cinquantaine de dossiers ont finalement été déposés. Une fourchette d'abattement s'établit provisoirement entre 1 et 14% de la valeur des immeubles selon 7 critères.

DEUXIEME CAS (CAMP DE ROMS) :

Après avoir visité la maison et les alentours, rencontré les propriétaires, l'agent immobilier chargé de la vente depuis l'origine et consulté l'ensemble des documents disponibles (mandats de vente, base de données PERVAL, compromis de vente, lettre de rétractation) il ne fait aucun doute qu'« in concreto » la présence du camp d'insertion impacte la valeur de plusieurs immeubles avoisinants dont l'immeuble évalué.
Le préjudice immatériel peut donc être décomposé selon des critères affectés d'une fourchette de 0 à 5% selon que le préjudice immatériel est plus ou moins identifiable par le marché, ressenti par l'acquéreur potentiel, permanent ou occasionnel.
Les abattements envisagés :

[219] *Euros 2016 : L'implantation d'un stade de football diminue t'elle la valeur des immeubles avoisinants ?* JJM revue EXPERTS n°91

17) L'exposition au bruit

Le rapport au bruit est lié à la distance d'implantation de l'immeuble étudié par rapport à la source du bruit et donc du camp d'insertion.

18) Le risque d'insécurité

Le risque d'insécurité est double, celui provenant des habitants du camp ou ceux qui sont la conséquence de la présence du camp.
Ce qui s'est passé à MARSEILLE le 28 septembre 2012 et plus près de nous à CYSOING le 3 octobre dernier (le préfet a finalement annoncé le retrait du projet d'installation d'un camp de Roms par suite d'une manifestation et d'une pétition qui a recueilli près de 10 000 signatures) illustre parfaitement le ressenti lié à l'insécurité véhiculé par ce type d'installation, dès lors on imagine bien que des acquéreurs cherchant à acquérir un bien de grand standing sont d'autant plus perceptibles à ce risque.

19) La possibilité d'un trouble de jouissance ou de voisinage

La situation précise que cette installation présente un risque d'extension identifié compte tenu de la proximité du parc voisin (qui n'est pas ouvert au public). Cette situation est analysée par tout amateur comme un risque du trouble de jouissance et de voisinage. Dès lors il est traduit économiquement dans l'établissement de la valeur vénale et ce malgré la taille initiale du camp limité à 5 caravanes.

20) L'illiquidité du capital

La proximité d'une installation susceptible d'entraîner des troubles fera l'objet d'une identification plus ou moins forte du « risque » par le marché immobilier. Ceci entraînera parfois un « rejet » « infondé » d'acquéreurs potentiels ou une négociation « exagérée » du prix de vente. Cette identification du trouble potentiel aura pour conséquence une durée souvent plus longue de mise en vente.
Par exemple la durée moyenne de mise en vente d'un bien de très grand standing est de 1 à 3 mois.

21) La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché

Chacun peut facilement admettre qu'une maison « primo accédant » est évidemment moins sujette à la dépréciation pour des problèmes de voisinage car les amateurs les plus jeunes ont parfois des critères de sélection différents des biens plus « haut de gamme »… Justement là où les prix sont les plus accessibles, les amateurs sont souvent plus nombreux et donc cela contribue à limiter l'abattement…
En fait cet abattement prend en compte une pénalisation plus importante en pourcentage pour les immeubles de standing, individuels ou particulièrement équipés.
L'identification sur le marché représente la perception que peut avoir un acheteur lors de la visite, par exemple une maison située face à une centrale nucléaire va attirer l'attention de l'acquéreur sur ce risque précis alors que le bien situé à 5 km présente les mêmes dangers mais n'est pas identifiable…

Dans le cas présent, les différents abattements peuvent être déterminés de la façon suivante :

Abattement	Taux	Pourcentage retenu	Eléments objectifs affectant l'immeuble évalué
L'exposition spécifique au bruit	0 à 5 %	1 %	Peu de risque compte tenu de l'installation actuelle mais inquiétude inévitable ce qui décote légèrement la valeur vénale.
Le risque d'insécurité	0 à 5 %	4 %	Risque très perceptible par les visiteurs et très compréhensible par le traitement médiatique qui a déjà été fait sur ce type d'installation. La décote doit être élevée.
La possibilité d'un trouble de jouissance ou de voisinage	0 à 5 %	3 %	Le risque est lié à la possibilité d'agrandissement du camp puisque le parc est important, ce que ne manque pas de relever tout amateur sérieux qui s'intéresse à l'immeuble. Risque élevé sans être maximum.
L'illiquidité du capital	0 à 5 %	4 %	Il est probable que la durée moyenne de mise en vente soit beaucoup plus importante du fait de l'installation du camp d'insertion à proximité. Risque élevé.
La catégorie du bien estimé	0 à 5 %	5 %	Il s'agit d'une maison individuelle de très grand standing de type « maison de maître » et l'identification est maximum car on aperçoit le camp depuis l'intérieur de la maison. La décote est maximum car ce sont les amateurs les plus exigeants.

Le tableau fait ressortir une somme des abattements de 17%.

Il restera également à se poser la question de la perte de chance qui peut, dans le cas présent, s'analyser également comme un préjudice immatériel lié à l'installation relatée…Une analyse de marché et une étude précise de la chronologie des évènements permettront de déterminer le niveau de perte de chance et sa traduction économique sur la valeur de l'immeuble.

TROISIEME CAS (PERTE D'ENSOLEILLEMENT) :

Concernant le problème d'ensoleillement, on peut évoquer quelques critères spécifiques qu'il conviendra de sélectionner :

- L'exposition du bien au soleil
- Le type de bien et son standing (appartement ou maison ; résidence principale ou secondaire)
- La configuration du bien et spécifiquement du jardin
- Localisation du département (nord ou sud de la France)
- L'illiquidité du capital

En l'occurrence notre confrère PETIT nous indique que les préjudices sont généralement :

- Une perte de valeur vénale de l'immeuble.
- Un trouble de jouissance et d'occupation (sur une base de la réduction de la valeur locative).

- Des frais annexes tels que déplacement d'une terrasse, modification de l'implantation du jardin, plantations à modifier, remplacement d'une pelouse par un gazon spécial ombre, performance énergétique (base factures EDF, GDF etc.).

Synthèse :

Autant les cas « matériels » semblent « faciles » et recueillent un consensus des praticiens. Les cas plus « sensibles », « sociaux » ou « subjectifs » sont plus délicats à appréhender alors qu'ils peuvent également constituer une source très importante de dévalorisation d'un bien immobilier… Une prison, un cimetière, une autoroute, une usine, des éoliennes, la modification des facteurs de commercialité, une servitude d'utilité publique[220] etc… sont aussi des éléments qui participent à l'établissement de la valeur d'un bien dont la construction était antérieure ! Chaque détail compte pour évaluer et vendre un immeuble, il n'y a qu'à regarder les émissions à la mode sur M6 pour s'en persuader.

Il faut également aborder la question du ressenti des parties et notamment du demandeur, celui-ci est d'autant plus fort que le préjudice est immatériel et la dimension subjective prend toute sa place ! L'expert doit donc, tout en écoutant celui qui pense subir un préjudice, objectiver la réflexion qui le conduit à appliquer ou non un abattement, même s'il n'est pas toujours facile d'établir un raisonnement rationnel entre un préjudice immatériel et ses conséquences économiques.

Enfin, il faut fixer des limites sinon on peut aussi considérer qu'une maison de ville qui voit s'installer un restaurant exotique en mitoyenneté peut également subir une décote de sa valeur en cas de vente…d'autant qu'elle se trouverait dans un quartier résidentiel.

Mais alors quelle limite ? Celle de la jurisprudence ou celle du législateur (cf les récentes déclarations du président de la république sur la limitation des recours) …

Conclusion

L'intervention d'un sapiteur expert en évaluation immobilière est-elle satisfaisante aux yeux des parties, des conseils, des experts et du magistrat ?
Il semble que oui, tant à l'issue de ce colloque, qu'à l'occasion d'interventions amiables ou judiciaires, de plus le demandeur a le sentiment d'être écouté puisqu'il craint pour la valeur de son patrimoine, souvent sa principale richesse.

Et pour le sapiteur expert en estimation immobilière… ?
Pas toujours surtout si l'on considère qu'un dommage peut exister objectivement sans provoquer nécessairement un préjudice au regard de son caractère certain.
Nous l'avons vu ; l'estimation immobilière est une science dite « molle » et d'autant plus si l'on considère des éléments subjectifs, si l'on intègre l'évolution du marché ou la stratégie de mise en vente du bien... Prenons mon stade de VALENCIENNES, le préjudice était évidemment plus prononcé pendant la construction que trois ans après l'achèvement, certain réaliseront peut-être même une plus-value immobilière à terme alors que le dommage est pourtant bien réel pour certains...

[220] Impact de la création d'une zone PPRI sur la valeur d'un immeuble régulièrement inondé JJM AJDI/DALLOZ novembre 2010

En fait le préjudice lié à la perte de valeur vénale ne s'analyse-t-il pas plus comme une perte de chance évolutive ou future ? Sans doute mais comment démontrer objectivement une trajectoire économique « immobilière » fondée sur une appréciation subjective…? Il semble tout de même plus raisonnable d'en rester à une date donnée sauf cas particulier et d'apprécier une décote décomposée mais fixe.
La difficulté de notre intervention résulte de la confrontation d'éléments variables, évolutifs, affectifs et subjectifs avec la certitude mathématique et la rationalité qu'attendent les parties et les magistrats selon la formule suivante : valeur vénale théorique – abattements = valeur vénale réelle.
L'évolution du contentieux est certainement liée à l'évolution de notre société, deux des trois cas présentés confrontent l'intérêt général et l'intérêt privé. Il n'appartient évidemment pas à l'expert d'apprécier moralement l'opportunité du demandeur de se voir indemnisé d'un préjudice immatériel même causé par un évènement, une situation ou une infrastructure présenté comme d'intérêt public…
Après tout l'intérêt général ne suffirait plus à légitimer l'action politique[221][222].
En toute logique, toute modification postérieure de l'environnement ou des caractéristiques d'un immeuble est susceptible d'impacter sa valeur vénale, ce qui risque d'entraîner un contentieux important tant la notion de préjudice immatériel est sans limite. La thématique du colloque du CNEAF répondait donc aux attentes des experts et des magistrats et je remercie son président de m'avoir convié à y participer.

[221] Noëlle Lenoir, membre honoraire du Conseil Constitutionnel, ancienne ministre, 6/10/2006/ *L'intérêt général, norme constitutionnelle ?*
[222] La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? JJM/AJDI/DALLOZ juin 2013

Annotations de l'article ***La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles***

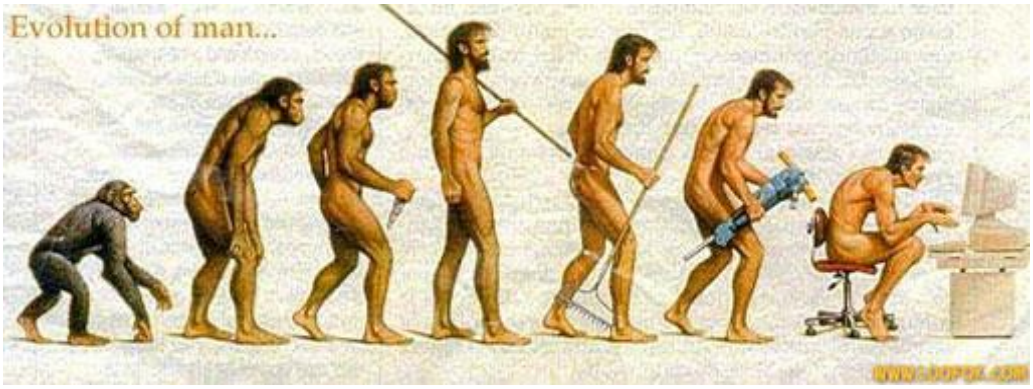
Revue Experts – août 2013

5.2. L'AVENIR DE L'HOMO SAPIENS EXPERTUS IMMOBILIS, ENTRE NORMES ET STATUT…

Eternel débat entre la vision « conservatrice » du statut et la vision « progressiste » de la mondialisation des normes et de l'autorégulation. L'histoire de la profession d'expert immobilier s'agrémente d'interrogations régulières.
A l'occasion d'une question législative du député Georges Tron[223] relevant la contradiction de l'absence d'un statut dans notre pays alors que ce statut existe au pays du libéralisme qu'est la Grande-Bretagne, le gouvernement en 2009 s'est abstenu de répondre et a confié une mission à Madame Brigitte Longuet. A l'occasion de son rapport[224] elle a ringardisé l'idée même d'un statut, préférant un processus « plus valorisant » d'autorégulation, d'amélioration de la

[223] Assemblée nationale question écrite n°59573 parue au JO du 29 septembre 2009
[224] Rapport Longuet du 21 janvier 2010 page 59

confiance et de l'accentuation de la normalisation. Enfin elle nous guide vers l'article 37 de la directive européenne services[225], de Frits Bolkestein, celle du plombier polonais…
La profonde crise de confiance dans notre économie, la contestation grandissante de la financiarisation des actifs, le changement de cycle des prix de l'immobilier, la segmentation des marchés donnent-ils raison à cette vision angélique du contrôle et de l'indépendance de l'expertise et de l'expert ?
Le besoin d'expertises et d'experts est croissant. Au 20ème siècle l'expertise était un confort, au 21ème siècle elle devient une nécessité, une protection, une recommandation ou une obligation pour bon nombre d'opérations[226].
Cette évolution change-t-elle la donne ?



Les normes
Une norme est considérée le plus souvent comme une règle facultative à suivre. Ce terme générique désigne un ensemble de caractéristiques définissant une règle établie que s'engagent à respecter les signataires volontaires d'une charte.
Elles sont indispensables pour la lisibilité, la compréhension et la crédibilité de l'expertise immobilière. Plusieurs d'entre elles méritent d'être mises en valeur.
On peut citer les normes principales de notre spécialité, la charte de l'expertise en évaluation immobilière rédigée à l'initiative de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier pour la promotion de l'activité d'expertise immobilière et dont la 4ème édition d'octobre 2012 est une référence indiscutable en la matière ou le rapport Barthès de Ruyter de février 2000 établi à l'initiative de la Commissions des opérations de Bourse (COB) pour les sociétés faisant publiquement appel à l'épargne.
La directive 2011/61/ UE du Parlement européen dite directive AIFM du 8 juin 2011 (sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs) relative aux fonds alternatifs « hedge funds » serait transposée en droit français prochainement et concerne les évaluations pour les OPCI, les SCPI et les fonds immobiliers.
Des normes pluridisciplinaires peuvent également éclairer les experts, celle proposée par l'Association Française de Normalisation (AFNOR)[227] ou la conférence de consensus[228] organisée par la Cour de cassation au sujet de la bonne pratique des expertises judiciaires civiles.
L'AFNOR élaborerait pour 2014 la norme Européenne CEN/PC 405 dont le titre serait « exigences générales pour les services d'expertise »
Le recensement des textes qui peuvent être analysés comme « normes » ne peut d'ailleurs être exhaustif.

[225] Directive services 2006/123/CE
[226] A dire d'expert…immobilier ! JJM revue Experts n°104 Octobre 2012
[227] La norme NFX50-110, mai 2003, AFNOR
[228] Conférence de consensus « l'expertise judiciaire civile » 15 et 16 novembre 2007 cour de cassation

Le statut

Le monde de l'immobilier est plutôt un monde de statuts réglementés certainement parce que les qualifications sont exigeantes, les enjeux considérables et la protection des consommateurs nécessaires : notaires, architectes, géomètres, agents immobilier, gestionnaires d'immeuble et dernièrement diagnostiqueurs techniques.

Bref toute la chaîne de l'immobilier…ou presque est réglementée.

En matière d'expertise en évaluation immobilière, cela semble très confus puisqu'il n'existe pas de statut légal d'expert immobilier, tant cette notion paraît imprécise et difficile à départager entre ces professions qui se livrent également à titre habituel ou occasionnel à l'entremise ou la gestion immobilière.

Certes il existe bien un statut d'expert foncier et agricole[229] dont l'origine remonterait au XVI éme siècle et un statut d'expert de justice avec une rubrique spécifique d'estimation immobilière[230].

Mais il faut bien constater que l'un est à l'origine plus rural qu'immobilier, même si de nombreux experts se sont convertis à l'expertise urbaine et que l'autre, prestigieux, est tout de même un statut occasionnel même si de nombreux experts s'appuient sur la tolérance d'accoler à leurs noms la précision « expert près la cour d'appel de ».

Les deux statuts sont d'ailleurs exercés assez confidentiellement par des personnes physiques parfois en situation de double activité ou de quasi retraite, laissant peu de place aux personnes morales et au renouvellement, de sorte que ces statuts réglementés ne sont malheureusement pas assez représentatifs d'une profession d'expert immobilier.

Par l'absence de volonté du législateur, de lisibilité de la profession ou d'un rapprochement des statuts existants, les professionnels se sont structurés sous l'égide d'organisations syndicales professionnelles devenues représentatives, lesquelles ont encouragé leurs adhérents sur la voie de certifications internationales.

Certifications internationales :

Deux certifications spécifiques à l'évaluation immobilière peuvent être mises en valeur.

The European Group of Valuers's Association (TEGoVA) a été à l'initiative de la création au début des années 1980 des EVS (European Valuation Standards) sous la forme d'un « Guide Bleu », reprenant les normes européennes afférentes à la profession d'expert immobilier et qui visent à l'harmonisation de la méthodologie. Ces normes ont été établies en collaboration avec une quarantaine d'associations professionnelles nationales (regroupant environ 100 000 membres).

TEGoVA a décidé de mettre en place un processus de certification, présenté comme un « statut », « Recognised European Valuer » (REV) qui peut être accordé à un expert en évaluation immobilière qui en fait la demande s'il satisfait aux conditions d'accès. Cette qualification est attribuée sur dossier et pour une durée de cinq ans.

Par ce système, l'expert s'engage à respecter la norme d'expertise en contrepartie de quoi il bénéficie d'une reconnaissance de son professionnalisme par ses pairs et l'espère de ses mandants.

[229] La profession d'expert foncier et agricole est une profession réglementée par le code rural : articles L.171-1, L.171-2, L.171-3 et les articles R.171-1 à R.171-29 et R.171-2 à R.172-10

[230] Loi n° 71-498 du 29 juin 1971 consolidée le 29 mars 2012 et décrets d'application du 23 décembre 2004

La Royal Institution of Chartered Surveyors est un organisme professionnel anglais dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ses membres par une formation continue obligatoire, de protéger les clients et les consommateurs grâce à un strict code de déontologie, appelé « Guide Rouge ».

La RICS a été fondée à Londres en 1868 et en France en 1991. Les membres de la RICS sont environ 110 000 dans le monde dont 1000 en France.

Les membres de la RICS sont appelés Chartered Surveyors et détiennent soit le titre de Members (MRICS), soit, plus rarement, celui de Fellows (ou FRICS) et pour pouvoir se revendiquer « évaluateur certifié RICS », il faut obtenir la certification VRS (Valuer Registration Scheme).

Analyse :

Prenons l'exemple d'un notaire, il pratique accessoirement l'entremise immobilière et régulièrement l'estimation ou l'expertise des immeubles de ses clients. Par le biais du Conseil Supérieur du Notariat il est signataire de la charte de l'expertise en évaluation immobilière et peut être détenteur de la norme REV via TEGOVA (23 sur 10000). Il peut adhérer à l'IFEI, être inscrit sur une liste de Cour d'appel (1 ou 2 sur 10000), il pourrait avoir suivi le cursus RICS et peut être avoir la certification VRS ou alors être labellisé par NOTEXPERT, label spécifique de la profession pour les notaires qui pratiquent l'expertise immobilière (200 sur 10000). Enfin il pourrait être certifié par la norme DQN et pourquoi pas la norme ISO 9001 délivrée en majorité aux activités de services …ou alors ne rien être du tout ! Mais ouf, il est notaire et son statut est lisible pour son client !! Mais au fait, est-il expert en évaluation immobilière ?
Sans tomber dans la caricature du label rouge ou du pavillon bleu ou dans la confusion VRS, REV, IVSC… et pourquoi pas A☺C… peut-on espérer qu'un label soit l'équivalent d'un statut en terme d'autorité et d'indépendance ?

Pour répondre à cette question, on peut effectuer une analyse comparée de deux interventions émanant d'autorités régaliennes : d'une part le ministère de l'économie à l'occasion d'une expertise réglementée[231] sous l'égide de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (régulation des fonds propres des mutuelles, assurances, banques), d'autre part le ministère de la justice à l'occasion d'une expertise judiciaire menée par un expert de justice désigné par un Tribunal de Grande Instance (dont le statut vient d'être renforcé[232])… un, deux ou trois labels n'égalent pas un statut. Un intervenant ayant les deux casquettes peut apprécier la différence entre l'acceptation de l'ACP (recommandation des labels) et l'agrément d'une Cour d'appel ou de la Cour de Cassation (statut) et ses conséquences en termes d'indépendance et d'autorité... ce n'est pas la compétence de l'expert qui fait la différence, c'est le statut.

Jean-Paul DELEVOYE, ancien ministre et médiateur de la république, actuel président du conseil économique, social et environnemental (CESE) reconnaissait, sur Europe numéro un le 3 mai 2013, à propos de l'évaluation du patrimoine des élus *« nous manquons d'évaluation transparente et indépendante »*…il proposait déjà une réforme en 2009 avec l'instauration d'un

[231] Evaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances, quelles pratiques prudentielles ? JJM revue Experts n°99 décembre 2011
[232] Modification du régime de l'expertise judiciaire commentaire du décret n°2012-1451 du 24 décembre 2012 par Henri Heugas-Darraspen AJDI/DALLOZ avril 2013

diplôme national[233] et s'inquiétait également des questions d'indépendance et d'autorité des experts[234] en 2008.

En 2000 un rapport sénatorial sur la régulation financière pointait déjà sévèrement la défaillance et l'insuffisance du contrôle externe[235]. Depuis, les G20 successifs constatent l'échec permanent de la régulation financière et la crise économique fait rage en Europe.

Et pourtant, la formation de nos experts en évaluation immobilière n'a jamais été aussi pointue. Grâce aux labels, aux normes, aux obligations annuelles de formation, aux conférences, aux chartes et certifications mises en œuvre par les organisations syndicales, la formation de nos experts est sans commune mesure avec la formation d'antan. On peut même constater que faute de statut, la formation et le renouvellement des connaissances se sont considérablement accrus…justement pour essayer d'être reconnus… trop peut-être.

Alors quel est le problème ? Il réside dans la nécessité de savoir si la pratique de l'expertise en évaluation immobilière est une profession à part entière ou si c'est une prestation occasionnelle réalisée par un certain nombre de professionnels dépendant d'une branche d'activité assez large… ? Aujourd'hui la réponse est confuse puisque l'expertise est pratiquée aussi bien par des professionnels patentés revendiquant un statut « autoproclamé » d'expert immobilier, tant individuellement que par des structures spécialisées très organisée, que par un panel très large de professionnels dont la profession n'est justement pas d'être expert immobilier...

Quant aux structures très organisées, elles peuvent développer des marques de forte notoriété qui créent, par le marketing, la publicité et le lobbying, un sentiment de sécurité et de transparence. Comme toutes marques, l'aspect commercial et la notion de profitabilité sont des facteurs délicats face à la notion d'indépendance et d'autorité. Souvenons-nous de l'affaire ENRON et du cabinet d'audit ARTHUR ANDERSEN alors considéré comme l'un des « big six » du contrôle externe planétaire… ce n'était qu'en 2002… et il est fort probable que les mêmes erreurs reproduiront les mêmes effets. Un expert averti en vaut deux !

Pour preuve, à l'occasion de la grand-messe des 5èmes assises de l'expertise, une enseigne nationale de renom s'est offert au dos du document référence de la manifestation, une interrogation qui ironise avec humour (?) la qualité des experts répertoriés et leur indépendance. Cette publicité, caricature proche du « tous pourris » en politique ou du « tous dopés » en cyclisme, rappelle une fois de plus que les normes ne suffiront pas à pallier l'absence de réglementation dans un environnement concurrentiel.

Plus largement, l'appellation d'expert ne veut pas dire grand-chose si ce n'est une appellation très générique, au sujet d'un professionnel bénéficiant d'une réelle expérience[236].

Cette confusion sur le professionnalisme renforce, la course aux labels et aux certifications et peut être la confusion elle-même, sans régler la question de fond ! Qu'est-ce qu'un expert en évaluation immobilière ? Est-il un professionnel averti de cette spécialité ayant autorité dans l'exercice de sa mission et pratiquant cette activité à titre principal ou un professionnel de l'immobilier d'un statut éventuellement différent pratiquant même occasionnellement

[233] Le figaro.fr 6/10/2009 le médiateur de la république veut mettre de l'ordre dans la profession d'expert
[234] Message de Monsieur Jean-Paul DELEVOYE pour la revue EXPERTS n°78 mars 2008
[235] Rapport d'information 284 (1999-2000) commission des finances sous la présidence de Philippe Marigny
[236] Voir la page 10 de la lettre des Maires en Nord n°81 mai 2013 (parole d'expert : un président de TGI)

l'expertise en évaluation immobilière, éventuellement selon des règles établies, sans qu'il soit pour autant expert immobilier… ?

Un compromis, entre souplesse européenne et ménagement des susceptibilités d'un côté, nécessité d'une meilleure régulation de la financiarisation des actifs et protection des consommateurs de l'autre, est souhaitable mais il se trouve entre les mains des pouvoirs publics ou des organisations professionnelles qui administrent les deux seuls statuts existants.

Il va de la survie[237] de l'homo expertus immobilis de s'orienter vers l'élaboration d'un statut d'expert en évaluation, seule forme d'exercice qui puisse lui assurer l'indépendance nécessaire à sa profession, non pas un statut dont le caractère définitif pourrait faire craindre l'immobilisme, le conservatisme ou la rente de situation, mais celui d'un vrai statut renouvelable compatible avec la nécessaire souscription aux certifications existantes afin d'offrir un socle de base et une reconnaissance à la profession mais aussi en contrepartie d'une plus grande responsabilité des experts à l'égard des tiers et des clients...nous le valons bien !

L'expertise d'un immeuble serait-elle inférieure à celle d'une automobile ? A l'image de l'expert en automobile[238] dont la profession est organisée, le titre protégé et la déontologie codifiée, depuis la loi du décembre 1972, décret du 25 avril 1995 et loi du 5 janvier 2011, pour 2956 experts. C'est un peu comme si on assimilait un concessionnaire et un expert automobile et pourtant leurs connaissances sont très proches au regard de leurs formations respectives…

La financiarisation excessive des actifs nous guette, faute de statut certains s'ingénient à développer des mécanismes toujours plus complexes d'évaluation pour exister et justifier leurs interventions plutôt que d'en rester à des principes et à des pratiques de bon sens souvent attachés à l'autorité de l'intervenant.

D'ici là, dormez bien, l'autorégulation s'organise et veille sur nous !

[237] Sauvons l'expert immobilier/Invest sécurities/ 20 janvier 2010 Benoît Faure-Jarrosson analyste financier
[238] Le nouveau visage de l'expert en automobile, jurisprudence automobile n°827 mars 2011

Annotations de l'article ***L'avenir de l'homo sapiens experts immobilis, entre normes et statut***

5.3. LA CONSTRUCTIBILITE POTENTIELLE OU FUTURE IMPACTE-T-ELLE LA VALEUR D'UN TERRAIN ?

La réponse pourrait être aussi simple que le titre de l'émission de télévision pédagogique « C'est pas sorcier » ou aussi compliquée que la lecture des conclusions d'un commissaire du gouvernement à l'occasion d'une opération d'expropriation ou de préemption. Pourtant cette qualification est souvent au centre de la discussion économique, de la contractualisation juridique ou du contentieux judiciaire et doit être, à mon sens, autant distinguée de l'intention dolosive que de la spéculation foncière ou financière.
Faute de pouvoir être appréhendée techniquement, elle est souvent ignorée juridiquement, plus ou moins volontairement, alors que le marché réel la traduit économiquement.

Une fois passée l'étape de la qualification, encore faut-il en déterminer le degré de probabilité et cerner l'aléa entourant cette notion complexe.

Enfin le plus dur reste à faire puisqu'il faut traduire économiquement la valeur d'un terrain dont la constructibilité future est supputée…

Rappelons que pour la Direction Générale des Impôts[239] : « évaluer un bien quel qu'il soit consiste à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande. »

C'est là qu'intervient le rôle de l'expert en estimation immobilière[240] puisque la valeur moyenne d'un m² de terrain considéré « agricole » est d'environ 1€/m² et la valeur moyenne d'un m² de terrain « constructible » est d'environ 100 €/m².

La constructibilité future étant une notion intermédiaire, toutes les hypothèses économiques sont permises !

- ***Comment qualifie-t-on habituellement les terrains ?***

Usuellement les terrains sont souvent qualifiés de « constructibles » et a contrario ceux qui ne le sont pas « non constructibles », la lecture des POS renforçait une certaine confusion puisque les zonages agricoles s'intitulaient NC…
La réalité est bien plus subtile et complexe puisque les terrains peuvent être catégorisés sans limitation et sans exclure la possibilité de constructibilité future.

Agricole : la Commission Européenne a donné une définition des terres agricoles : terres arables, prairies et pâturages permanents et cultures permanentes. Elle incorpore dans cette définition les terres en friche ayant fait l'objet d'une utilisation agricole dans les dernières années.
A bâtir : La loi considère « comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document

[239] Guide l'évaluation des biens établit par le ministère de l'économie et des finances mis à jour au 1er mars 1982
[240] cf. *A dire d'expert…immobilier !* JJM Revue Experts n°104 octobre 2012

d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ».

Privilégié[241] : Notion résultant d'une création jurisprudentielle, ces terrains peuvent néanmoins être évalués en fonction de leur situation notamment dans des zones périurbaines où s'exerce une forte pression sur le marché.
Espace naturel[242], bois et forêt : les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été institués par la loi du 31 décembre 1976 puis définis comme espace *« dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent »*.
Enfin d'autres terrains peuvent être regroupés par thème, activités (industrielle ou commerciale), loisirs, friches industrielles, administratif ou même réserve foncière…

- ***Qu'est-ce que la constructibilité future ?***

Opposer la constructibilité à la non constructibilité est un non-sens car en réalité beaucoup de terrains sont finalement « constructibles » au sens « technique et juridique » du terme (on peut construire un centre météorologique au sommet d'une montagne) mais ils ont juridiquement une constructibilité plus ou moins limitée, par le Plan Local d'Urbanisme ou par toute autre réglementation (loi littoral ou montagne, PPRNT, PIG etc.). Par exemple un terrain agricole est constructible mais sa constructibilité est limitée à un bâtiment agricole ou à la construction de la maison de l'exploitant sous certaines conditions.
Le terrain « constructible » s'entend communément dans un sens plus large et notamment celui de construire un pavillon individuel d'habitation avec un permis de construire puisqu'il est défini réglementairement.

Apprécier la constructibilité future d'un terrain consiste donc à :

1) Apprécier la probabilité qu'une parcelle de terrain supposée « non constructible » ou d'une constructibilité « limitée » présente des potentialités techniques ou urbanistiques, une situation compatible avec son environnement, une déclaration d'intérêt politique, ou une réalité économique de marché lui permettant d'être convoitée par un opérateur foncier indépendamment de son classement actuel en vue d'une opération immobilière future
2) Envisager les aléas qui allongeraient les délais au-delà d'une période raisonnable de dix à quinze années sauf à l'apprécier comme une réserve foncière
3) Tenir compte des coûts anormaux d'aménagement ou de viabilisation
4) Traduire économiquement la perspective favorable d'amélioration de la constructibilité vis-à-vis des attentes du marché et des conditions juridiques généralement souhaitées par l'acheteur (conditions suspensives)

Il appartiendra à toute personne compétente d'apprécier prudemment l'ensemble des éléments ci-dessus afin de déterminer une valeur vénale tenant compte des éléments connus et des perspectives réalistes.

[241] Fixation des indemnités d'expropriation par G GANEZ LOPEZ, vice-président au TGI de NANTES, juin 2000
[242] cf. *Chère bécasse, très chère bécasse*, JJM Revue Experts n° 91 août 2010

- ***La probabilité et l'aléa du terme***

La probabilité est un principe mathématique qui consiste en une évaluation du caractère probable d'un évènement. Sans entrer dans un détail qui nous placerait hors sujet, il existe deux façons de calculer une probabilité, la première méthode dite « a priori » est une méthode mathématique qui part d'un calcul pour obtenir la probabilité, la seconde est la méthode « a posteriori », méthode statistique qui prend en compte le résultat de l'expérience pour déduire les probabilités et notamment par l'estimation du maximum de vraisemblance. C'est évidemment cette dernière méthode qui retient notre préférence puisque l'expérience est la principale qualité de l'expert en évaluation immobilière.

Le temps du foncier est généralement long (de 2 à 5 ans pour une opération sur un terrain considéré constructible).
La constructibilité future envisage l'opérationnalité entre 5 et 15 ans.
Au-delà de 15 ans on peut parler de réserve foncière et la constructibilité future relève plutôt de la Française des Jeux que de la probabilité !
L'incertitude de constructibilité future repose sur les aléas qui rendent difficilement prévisible le terme de la constructibilité opérationnelle. Ils sont juridiques (les éventuelles conditions suspensives), judiciaires (les recours), techniques (révélation archéologique ou pollution), mais aussi politiques (le changement de municipalité ou de législateur) ou administratif (le contrôle de légalité).

- ***Y a-t-il des critères ?***

Les critères de la constructibilité future sont les suivants par ordre d'importance :

- environnemental : situation du terrain dans un environnement compatible avec l'urbanisation (c'est plutôt un critère d'exclusion au regard de la protection des écosystèmes[243])
- technique : desserte du terrain par une voie d'accès existante ou facilement réalisable, raccordement possible aux réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement, problématique de sol ou sous-sol (sol argileux, pollution, cavité, nappe phréatique)
- politique : déclaration d'intention des autorités détentrices de la compétence décisionnelle en matière d'autorisations d'urbanisme ou perspective de la planification spatiale
- de marché : secteur très demandé et marché immobilier très tendu
- emplacement ou localisation : au regard de la dynamique spatio-temporelle de l'agglomération où est situé le terrain évalué[244]
- juridique : situation proche ou voisine d'un secteur désigné comme constructible par un Plan d'occupation des sols (POS), un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu, où d'une partie actuellement urbanisée d'une commune ou désignée comme constructible.

[243] Lettre du maire du Havre au ministre du redressement productif du 16 octobre 2012 suite à un avis négatif de constructibilité de la DREAL EP/PM/CM/12
[244] Dynamique spatio-temporelle de l'agglomération oranaise par télédétection CFC (n°209 septembre 2012)

- ***La constructibilité future face à deux interprétations juridiques distinctes :***

- *la lésion*

Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand bien même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision (art 1674 du code civil).

S'agissant d'un terrain, il est possible de prendre en compte un projet de modification d'un POS laissant envisager la constructibilité prochaine du terrain (cass 3éme civ 12-71995 n°93-14838). Il a été jugé également que la valeur d'un terrain doit être déterminée au vu de son classement futur et certain en zone constructible du POS de la commune sur lequel il se situe et non son classement effectif au jour de la vente (CA Rennes 5-6-2003 Commune de Saint Barthélémy d'Anjou C/ de Bodinat).

L'aléa chasse la lésion a-t-on coutume d'indiquer, en l'espèce l'aléa ne porte pas sur la caractérisation de la constructibilité potentielle ou future mais sur le terme de la constructibilité opérationnelle au regard de ce qui est dit ci-dessus.

- *l'expropriation*

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen
La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.
L'article 545 du Code Civil
Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.
L'article L.13-13 du Code de l'Expropriation
Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation.

Malgré le principe directeur posé par l'art. L.13-13 C.Expro tous les mécanismes de l'expropriation reposent sur le principe de ne pas faire supporter à la collectivité expropriante les plus-values qui pourraient être retirées sur le marché libre si elles ne correspondent pas à un investissement du propriétaire ou si elles résultent de travaux exécutés aux frais de la collectivité.

Ce but est recherché par la conjugaison d'un système de dates dont la plus importante est la " date de référence ", et de la définition légale du " terrain à bâtir " qui ne correspond pas forcément à celle couramment admise en dehors du cadre de l'expropriation.

Le juge du fond apprécie la valeur du terrain au travers des termes de comparaison qui lui sont soumis, et cela « sans se fonder sur l'utilisation future des terrains choisis comme termes de comparaison ni sur celle du terrain exproprié » (Civ. 3°, 19 oct. 2010, 09-70367 à 70371).

L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme qui existaient à l'une

ou l'autre des dates de référence, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif.

En matière d'expropriation, il faut regretter que le salut des expropriés soit plutôt tourné vers la CEDH et constater que malgré l'arrêt YVON (24/04/2003) l'inégalité des armes reste courante en pratique. Les expropriés devaient toujours recourir aux rapports amiables[245] pour défendre leurs intérêts alors que le commissaire du gouvernement (issu du même service que l'inspecteur des domaines qui justifie la valeur d'expropriation) reste l'interlocuteur privilégié du juge de l'expropriation.

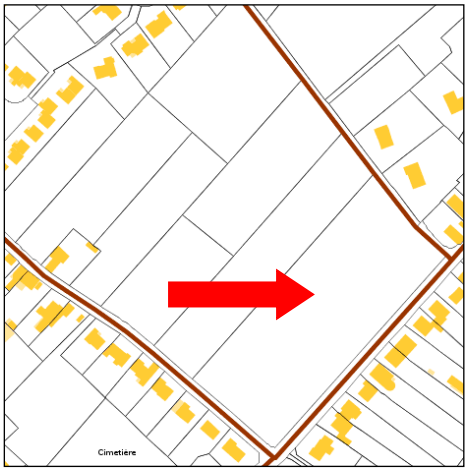
- ***La constructibilité future face à deux cas concrets***

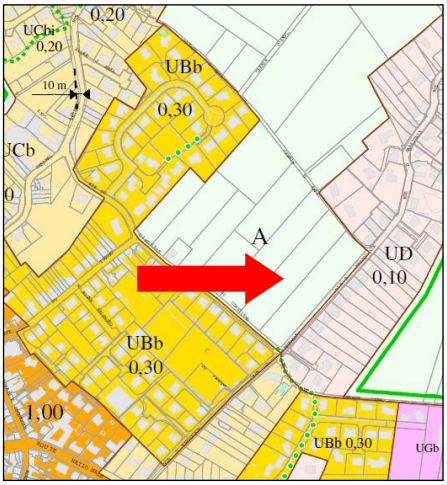
1) La ville de CUCQ (Pas-de-Calais) connaît une situation urbanistique peu banale puisque suite à l'annulation de son POS, la règlementation en vigueur est le RNU car le précédent était antérieur à la loi littorale, la constructibilité « légale » étant donc revenue une constructibilité « technique » voire d'opportunité…
   Propriétaire d'une parcelle d'un peu plus de 4ha à usage de pâture présentant les caractéristiques de la constructibilité future (bien que « non constructible » juridiquement au précédent POS) la ville vote un projet d'urbanisation social et consent une promesse de vente (assortie des conditions habituelles) à un promoteur en s'alignant sur les prix estimés par les domaines soit 12,5€/m² (cf les échos du Touquet 10/10/2007).
   Entre temps, le nouveau PLU s'élabore, un arrêté préfectoral légitime une enquête pédologique préalable et la Commission Locale de l'Eau reconnaît la caractérisation en zone humide de la parcelle promise à l'urbanisation… et la commune doit tenir compte de ces données désormais incontestables, le projet est donc provisoirement avorté.
   La constructibilité future est-elle remise en cause, retardée ou abandonnée ? Quelle serait la valeur du terrain si celui-ci devait être vendu à l'instant de cet aléa environnemental ?
   Localement, la valeur est de 1 €/m² en agricole, de 15€/m² pour un PC groupé, et de 100€/m² pour un PC individuel.
   En cas de vente, par adjudication publique pour une transparence totale ou à l'amiable, le résultat serait toujours plus élevé que la valeur selon l'usage effectif d'une simple pâture mais moins élevé que le prix assorti des conditions suspensives habituelles d'un terrain dont la constructibilité serait juridiquement sécurisée…

2) Le Centre Hospitalier Régional de LILLE vend en 2008 une superficie de 13 492 m² à usage agricole et classée en zone A au PLU de la commune de CHERENG (Nord). Statutairement le CHRU a l'obligation de vendre ses biens par voix d'adjudication publique[246].

[245] cf. *Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès*, JJM Revue Experts n° 103 août 2012
[246] cf. *La vente aux enchères publiques : une vente au résultat incertain*, JJM AJDI novembre 2011

Les parcelles se présentent comme ci-dessous au PLU et au cadastre : on remarque au premier coup d'œil que même si ces parcelles sont « inconstructibles » juridiquement et ont un usage agricole, nul doute que la constructibilité future est promise.
Le résultat attendu est incertain puisque aucune contractualisation juridique ne protègera l'acquéreur dans la perspective de la constructibilité future supposée.
Le prix obtenu devrait-il donc être celui d'une parcelle agricole soit 1€/m² ?
Le résultat de l'adjudication du 7 mai 2008 sera de 201 000 € soit 14,89 €/m². Ce prix peut-il être considéré comme spéculatif ? Assurément non au regard de la définition de la spéculation et de la garantie accordée par l'administration fiscale aux résultats d'enchères.
Pour information le même terrain classé constructible serait de 120€/m² et le PLU n'a toujours pas été modifié 5 ans plus tard.





Ces deux cas exposés (comme tant d'autres) démontrent que le marché réel prend objectivement en considération la probabilité de la constructibilité à terme quelque en soit le délai finalement.

L'insatisfaction des expropriés ne résulte pas que de la loi, le processus actuel de fixation de la valeur et l'absence d'intervenants extérieurs et indépendants comme le sont les experts en estimation immobilière sont finalement plus regrettables[247], d'autant que depuis la réforme de 2005 le juge peut recourir à une procédure d'expertise mais les vielles pratiques sont tenaces.

- ***Comment approcher la valeur dont la constructibilité future est probable, les aléas restreints et les coûts de viabilisation normaux ?***

L'expert choisira la méthode la plus pertinente, en exposant les éléments probants et les réserves de son appréciation.
La méthode par comparaison d'un prix au m² avec application d'abattements semble être la méthode la plus pertinente, elle est d'ailleurs conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242 : « dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement »).

[247] cf. *L'intérêt de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière*, JJM AJDI décembre 2009

Il pourra employer également une autre méthodologie puisqu'il s'agit d'un terrain à vocation de construction future et établir un bilan promoteur[248].

Il recherchera les éléments économiques suivants :

1) La valeur des terrains agricoles, issue d'un marché réglementé, de l'intervention de la SAFER et des pratiques coutumières du monde agricole selon la nature, la catégorie, la région et l'occupation.
2) Le prix moyen d'un terrain constructible et viabilisé pour un pavillon ou une activité.
3) Des éléments de comparaison les plus conformes au terrain qu'il évalue soit à proximité soit dans un secteur proche ou comparable.

Il déterminera alors une valeur vénale théorique selon ces trois types de références bien distinctes (ou selon un bilan promoteur) et procédera, s'il y a lieu, à divers abattements sur la valeur théorique qu'il aura déterminée, relatifs :

- au classement du terrain, dans le document local d'urbanisme
- à la configuration de la parcelle
- à la localisation et à l'emplacement
- à la superficie des terrains comparés
- au surcoût anormal éventuel de viabilisation
- aux incertitudes techniques (sol argileux, pollution, catiches etc.)

Cette valeur après abattements sera affectée prudemment d'un coefficient de probabilité et éventuellement d'un ultime abattement représentant l'aléa du terme de la constructibilité opérationnelle. Enfin, il pourra subsidiairement procéder à une actualisation économique de la valeur déterminée.

Conclusion

Entre qualification juridique, réalité économique ou urbanistique et volonté politique, la constructibilité future est une difficulté puisqu'elle mélange et oppose, perspectives inflationnistes, suspicions spéculatives, intentions dolosives, recommandation du grenelle de l'environnement (augmentation de la densité), gestion en bon père de famille et sauvegarde des finances publiques.
Une anecdote illustre cette situation : un jour, mandaté par une collectivité pour acquérir une parcelle de terrain agricole afin d'y construire une gendarmerie, je me présente chez le propriétaire pour lui proposer d'acquérir cette parcelle à un prix conforme à son usage et à son zonage agricole au PLU. Celui-ci m'attendait serein avec la photo de son champ dans la Voix du Nord annonçant la construction prochaine de la gendarmerie en question.
Le maire n'avait pas résisté à communiquer sur le projet en période d'élection…
Dès lors comment nier la constructibilité future au regard de la définition proposée ? A cet instant la valeur économique de cette parcelle ne pouvait plus apparaître comme étant celle d'une simple parcelle agricole d'autant qu'elle présentait toutes les caractéristiques de la constructibilité future…
Est-ce d'ailleurs aux propriétaires fonciers de payer la politique publique d'aménagement, de sécurité publique ou du logement social ? De mon point de vue non et le conseil constitutionnel l'a également rappelé sévèrement au gouvernement à propos de la réforme des plus-values applicables à la cession des terrains à bâtir, l'objectif du législateur et du pouvoir exécutif était «

[248] Arrêt de la Cour d'appel de Montpellier (RG n° 05/00045) Chronique de l'expropriation, Etudes Foncières n° 152 juillet/août 2011

d'inciter les propriétaires à vendre des terrains à bâtir afin d'augmenter l'offre de logement pour réduire la pénurie existant dans ce secteur. »

L'intérêt général ne suffit plus à légitimer l'action politique[249]. Il légitime l'expropriation ou la préemption mais ne justifie pas la fixation du prix à une valeur inférieure à celle que le propriétaire obtiendrait s'il vendait son bien à un acquéreur quelconque dans des conditions normales de marché et de pratiques, quel que soit l'état des finances des collectivités ou des établissements publics !

L'expropriation exige une juste et préalable indemnité, l'adjectif juste signifie « *qui se conforme à l'équité »*, de mon point de vue au sens d'un partage équitable (légitimité de l'expropriation d'un côté et valeur vénale réelle de l'autre), il faut aussi constater que la seconde partie de la définition proposé par le LAROUSSE, « *en respectant les règles de la morale ou de la religion »* entraîne de la part des autorités expropriantes une dérive moraliste anticapitaliste en assimilant à tort la constructibilité future à l'enrichissement sans cause… chacun pourrait méditer qu' « *à trop essayer d'être juste, on peut en devenir injuste* » (Daniel DESBIENS).

Sans tomber dans la caricature excessive souvenons-nous du champ de patates de l'île de Ré. Celui-ci devrait-il donc être évalué chèrement pour le calcul de l'ISF au regard de sa constructibilité potentielle ou future et en fonction de son usage effectif s'il était exproprié (et bien sûr par deux évaluations des mêmes services fiscaux) ? Un cas tout à fait semblable a déjà été porté à ma connaissance.

La valeur vénale d'un terrain doit donc s'apprécier prudemment et selon un maximum de vraisemblance au regard de sa probable constructibilité potentielle ou future tenant compte des aléas et des coûts anormaux de viabilisation ou d'aménagement, conformément au marché réel.

[249] Noëlle Lenoir, membre honoraire du Conseil Constitutionnel, ancienne ministre, 6/10/2006/ *L'intérêt général, norme constitutionnelle ?*

Annotations de l'article ***La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ?***

5.4. DIVORCE : L'EVALUATION DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION DU LOGEMENT FAMILIAL

« L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité »

Cette disposition est issue de l'article 815-9 alinéa 2 du code civil. Il s'agit du principe régissant les droits des indivisaires sur le bien qu'ils détiennent en commun.
Les droits des indivisaires et le sort du bien commun sont des questions fréquemment débattues dans les prétoires au cours des 130 000 divorces prononcés par an.
Qu'advient-il plus particulièrement du logement de la famille au moment de la séparation des époux ?
Le principe de l'indivision est que chacun des indivisaires a le droit d'user du bien dans le respect du droit des autres. Or, lorsque l'immeuble est occupé privativement par l'un des époux, cette occupation empêche l'autre conjoint « d'utiliser » le bien ou de bénéficier de revenus qui pourraient être tirés de sa mise en location. L'époux-occupant est alors redevable d'une indemnité d'occupation venant compenser cette perte de revenus.
Il faut reconnaître que l'ex-époux qui quitte le logement doit lui-même se loger par ailleurs, payer son loyer…et son nouveau logement doit aussi pouvoir accueillir confortablement les enfants dont il n'a pas forcément la garde à plein temps.
L'indemnité d'occupation n'est pas systématique et sa détermination a été définie par le législateur puis clarifiée par la jurisprudence.
Les notaires sont donc en première ligne dans les opérations amiables de liquidation du régime matrimonial et ils ne peuvent compter que sur leur autorité pour aboutir à un acte liquidatif dont le sort est souvent lié au règlement préalable du sort du logement familial.

Le principe de l'indemnité d'occupation

Selon l'article 815-9 du code civil, il y a naissance d'un droit à indemnité dès qu'il y a *un usage ou une jouissance privative de la chose indivise et en l'absence de convention contraire.* En pratique, ce n'est pas si simple, ainsi, a-t-on pu constater la condamnation d'un époux au paiement d'une indemnité d'occupation alors qu'il n'occupait plus le logement commun. Réciproquement, le bien indivis peut être occupé par l'un des époux sans que celui-ci ne soit tenu d'un dédommagement financier.

Le droit à indemnité nait au profit de l'indivision dès lors que l'un des époux exclut l'autre de la jouissance ou de l'usage du bien. La jurisprudence, dans un arrêt de la Cour de Cassation, 1ère civ, 8 juil. 2009 a défini la notion de jouissance privative en précisant que :
"*la jouissance privative d'un bien indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les co-indivisaires d'user de la chose*".
Lors de la séparation des époux et en l'absence d'accord entre eux, une ordonnance de non conciliation est rendue par le Tribunal. Elle prévoit toutes les mesures provisoires dans l'attente du jugement de divorce et notamment en ce qui concerne l'attribution du logement. Cette attribution est parfois « gratuite » c'est-à-dire que l'époux bénéficiant de l'attribution du logement n'est pas redevable d'une compensation financière à l'indivision. En revanche, s'il n'est pas fait mention de cette gratuité, l'époux sera redevable d'une indemnité d'occupation en contrepartie de la jouissance exclusive du bien indivis.

Selon les articles 815-9, alinéa 2 et 815-10, alinéa 2, du Code civil, dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2006 728 du 23 juin 2006, lorsqu'un ex-époux forme une demande en paiement d'une indemnité d'occupation plus de cinq ans après la date à laquelle le jugement de divorce a acquis force de chose jugée, il n'est en droit d'obtenir qu'une indemnité portant sur les cinq années qui précèdent sa demande, sauf les cas d'interruption ou de suspension de la prescription et notamment si un procès-verbal de difficulté a été établi par le notaire, dès lors qu'il fait état de réclamations concernant les fruits et revenus (Cass. 1ère civ., 10 mai 2007 pourvoi 05-19.789).

Enfin, lorsque l'indemnité d'occupation est homologuée par le juge, elle ne fait pas, contrairement à un loyer, l'objet d'une indexation annuelle sauf prescription contraire.

L'évaluation du montant de l'indemnité d'occupation

Si le Juge statue sur la gratuité ou non de l'occupation du logement familial, le jugement ne fixe pas de montant, et c'est lors du partage que la question sensible du montant des sommes dues est abordée.
La fixation de l'indemnité d'occupation, tout comme la valeur vénale du logement familial, fait couramment l'objet de vifs débats et de contestations entre les divorcés.
Dans ce cas, les rôles et missions successifs du notaire, du magistrat et de l'expert, prévus par le Code de Procédure Civile, permettent soit une entente entre les parties soit d'imposer un accord et notamment en ce qui concerne la fixation du montant de l'indemnité d'occupation.

Evolution de la méthode d'évaluation

Traditionnellement le magistrat considérait que la valeur locative représentait un pourcentage de la valeur de l'immeuble, généralement 5%. Cette approche, encore usitée par certaines juridictions, n'est plus pertinente depuis l'envolée des prix de l'immobilier. A partir des années 2000, le prix du capital a progressé beaucoup plus vite que le prix des loyers, la valeur vénale a progressé de plus de 100% sur 10 ans quand la valeur locative n'a progressé que de 30%.
La valeur locative doit par conséquent s'établir exclusivement par la comparaison du marché locatif, de la même façon que la valeur vénale.

La rétroactivité : il n'est pas rare d'avoir à déterminer une indemnité d'occupation sur plusieurs années, le plus simple est de déterminer la valeur locative au jour le plus proche du rapport puis d'actualiser rétroactivement d'année en année son montant sur la base de l'Indice de Révision des Loyers.

Calcul de l'indemnité d'occupation : le critère de la valeur locative

En matière d'indemnité d'occupation, les juges du fond sont souverains dans la détermination du mode de calcul selon l'arrêt de la Cour de Cassation, 1ère chambre civile, en date du 30 juin 1987.
Ce principe a été légèrement nuancé puisque plusieurs arrêts sont venus imposer aux juges du fond de se fonder sur la valeur locative pour la fixation de l'indemnité d'occupation. Ceci est justifié par l'origine de l'indemnité d'occupation qui est la compensation de la privation de revenu au détriment de l'indivision et de l'atteinte au droit de jouissance des co-indivisaires de l'occupant.

Selon la charte de l'expertise (4ème édition octobre 2012), dont le Conseil Supérieur du Notariat est l'un des signataires, *la valeur locative de marché (VLM) correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué par un locataire disposant de l'usage d'un bien dans le cadre d'un contrat de bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire, la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré, la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location, la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats, l'absence de facteurs de convenance personnelle et une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.*

Or, en matière de divorce nous sommes loin de cette définition…il n'y a, ni contrat de bail, ni relation indépendante entre le preneur et le bailleur et il ne s'agit pas d'un locataire quelconque ! Ainsi, certaines particularités sont-elles à prendre en compte et la jurisprudence a admis habituellement l'application d'abattements pour prendre en compte :

- La précarité de l'occupation
- La nature, la situation et l'état général de l'immeuble
- L'hébergement habituel des enfants dans ledit logement
- Des situations particulièrement subjectives.

- **<u>Concernant la précarité de l'occupation :</u>**

Il s'agit de la raison la plus souvent invoquée pour justifier un abattement de la valeur locative. Un abattement de 10 à 30% est admis mais encore faut-il que le caractère précaire soit avéré… Pour une majorité de juridictions, le caractère précaire est systématique car l'occupant ne bénéficie pas de protection légale, contrairement à un bail d'habitation de droit commun.
C'est en ce sens que la Cour d'Appel de Lyon a statué dans un arrêt du 12 mars 2012 :
« *Toutefois, cette indemnité d'occupation ne peut-être équivalente à la valeur locative du bien, en ce que les droits de l'occupant sont légalement précaires, ce dernier ne bénéficiant pas de la protection accordée aux locataires. A ce titre, il ne peut être argué de l'absence de précarité de l'occupation du bien au motif que l'ex-époux occupant serait assuré de profiter de l'attribution de ce bien immobilier dans le cadre du partage à venir, un aléa s'attachant à l'issue finale de ces opérations liquidatives de la communauté.* ».

Et la Cour d'Appel de Paris a pu prendre une position opposée dans un arrêt du 9 Juin 2010:
« *S'agissant de l'indemnité d'occupation à la charge de l'épouse, cette dernière ne peut utilement se prévaloir de la précarité de son occupation, puisqu'elle s'est vu attribuer la jouissance de l'appartement jusqu'au partage et le bénéfice de l'attribution préférentielle. Cependant l'hébergement habituel des enfants justifie qu'un abattement de dix pour cent soit appliqué sur la valeur locative*. »

C'est donc chaque cas d'espèce qu'il convient d'envisager.

- **Concernant la nature, la situation et l'état général de l'immeuble :**

L'appréciation de la nature, de la situation et de l'état général de l'immeuble peuvent également être pris en compte pour fixer le montant de la compensation financière. (CA Montpellier, 8 Janvier 2002) et faire l'objet d'un abattement qui n'excède généralement pas 25%.
A l'inverse si l'époux-occupant réalise des travaux d'amélioration sur ses deniers personnels, l'indemnité d'occupation par référence à la valeur locative pourrait s'en trouver majorer, parfois injustement...il faudrait là aussi en tenir compte.

- **Concernant l'hébergement habituel des enfants :**

Nous avons constaté que les abattements varient de 10 % à 20% selon les juridictions et en fonction du nombre d'enfants, de leur âge et du mode de garde (exclusive ou alternée).
Cet abattement est rarement contesté sur le principe même si certains pourraient faire remarquer que l'époux qui n'a pas eu l'attribution du logement familial n'obtient pas, d'un bailleur tiers, un rabais pour loger les enfants dont il aussi en partie la garde ! Cet abattement doit donc rester mesuré.

- **Autres cas d'espèces :**

Le juge s'adapte aux particularités de l'espèce et ainsi, la Cour d'Appel de Grenoble a-t-elle pu retenir un abattement tenant compte de la situation très conflictuelle qui existait et qui entrainait une absence de jouissance paisible du bien.

L'indemnité d'occupation peut aussi faire place à la notion de devoir de secours envers son futur ex-conjoint pendant l'instance du divorce ou à l'obligation de contribuer à l'entretien des enfants même majeurs[250].

Quant à la capacité contributive de l'occupant : de la même façon qu'il est fait référence à la VLM et donc au loyer payé, ne devrait-on pas limiter « l'endettement » de celui qui conserve le logement, notamment dans l'intérêt des enfants, puisqu'habituellement l'on considère que le loyer ne peut excéder trois fois le montant des revenus… ?

Conclusion

Bien qu'il semble aisé de déterminer la valeur locative d'un immeuble pour la profession notariale, il semble plus délicat de définir l'indemnité d'occupation notamment en dehors de l'intervention du juge…c'est normal puisque le débat devient subjectif et passionnel.
Comme pour le prix de la licitation en cas d'attribution préférentielle, le jugement de divorce ne fixe que rarement le prix de l'indemnité d'occupation due par celui qui occupe les lieux.

L'évaluation du logement familial représente souvent la dernière cartouche du règlement de compte affectif après la garde des enfants.

Si les époux ne sont pas d'accord ou si l'une des parties ne se présente pas le notaire dresse un procès-verbal de difficulté ou de carence. La partie la plus diligente peut alors saisir le magistrat afin de trancher la difficulté liquidative et revenir devant le notaire pour clore le partage amiable, à moins que ne soit ordonné un partage judiciaire.

[250] Arrêt Cour de Cass pourvoi n° 12-21097 et commentaires du Cridon Nord-Est newsletter 27/08/2013

A l’occasion de la phase judiciaire, et si la complexité des opérations le justifie, le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage (C.pr.civ., art 1364). Le Juge des affaires familiales peut aussi concomitamment désigner un expert pour connaître, soit la valeur locative, soit l’indemnité d’occupation. L’expert n’étant qu’un technicien immobilier, sa mission devrait donc se limiter, le plus souvent, à la seule fixation de la valeur locative, l’appréciation d’éléments aussi subjectifs que le devoir de secours ou la charge des enfants devrait-elle relever de l’appréciation souveraine du magistrat.

L’indemnité d’occupation, si elle se justifie, doit correspondre à la valeur du loyer du logement considéré, affecté d’un abattement compris généralement entre 10 et 40% selon les cas et l’appréciation souveraine du magistrat...

Annotations de l'article ***Divorce : l'évaluation de l'indemnité d'occupation du logement familial***

Chapitre 6 : Travaux 2014

Le Mag Experts Fonciers – janvier 2014

6.1. LA PRISE D'OTAGE ECONOMIQUE D'UNE SERVITUDE D'EMPLACEMENT RESERVE

Lorsqu'une collectivité publique souhaite planifier un projet sur son territoire, elle peut choisir par avance un emplacement qui sera « réservé » à ce projet futur, et qui sera identifié au Plan Local d'Urbanisme. Un emplacement réservé se définit en effet comme une servitude d'utilité publique qui revient à « geler » toute opération immobilière sur un immeuble bâti ou non bâti, afin de le destiner à un projet spécifique, sans être nécessairement d'utilité publique[251].

Cet emplacement réservé sera le plus souvent localisé sur tout ou partie d'un immeuble privé, sans que son propriétaire ne puisse s'y opposer, l'intérêt général l'emportant sur l'intérêt privé[252].

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement[253] afin d'éviter un blocage dolosif. Ainsi, il peut mettre la collectivité au pied du mur en la mettant en demeure d'acquérir, faute de quoi la réserve sera levée.

Cette procédure est souvent préjudiciable pour le propriétaire parce qu'en pratique elle dure plusieurs années. Les délais d'instauration et d'opposabilité de la servitude d'emplacement réservé (SER) : plusieurs années ! La négociation amiable d'acquisition par la collectivité jusqu'au paiement : plusieurs années ! L'impasse dans la mise en demeure d'acquérir : 15 mois ! Le contentieux judiciaire devant le juge de l'expropriation : plusieurs années !

L'emplacement réservé est un outil de planification spatial à moyen, long voire très long terme. Durant tout ce temps, le propriétaire peut utiliser son bien « normalement », sans toutefois pouvoir construire sur l'espace concerné par l'emplacement ni bénéficier du droit à construire concerné par l'espace, et dans son quotidien cela ne changera souvent pas grand-chose. De plus, selon le Code de l'urbanisme, le prix est fixé sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement☺…

La volonté de vendre un bien frappé d'une SER est souvent le fait générateur des ennuis, deux choix s'offrent à notre heureux propriétaire, mettre en place la procédure de mise en demeure d'acquérir ou vendre son bien sur le marché…

---

[251] ***Conseil d'Etat, 15 avril 1996, commune du Marin, Rec. p. 140 ; sur les différents emplacements réservés et leurs régimes juridiques, voir notamment Y. Jégouzo (dir.), Droit de l'urbanisme - Dictionnaire pratique : 2éd. Le Moniteur 2013, p. 367.***

[252] *Noëlle Lenoir, membre honoraire du Conseil Constitutionnel, ancienne ministre, 6/10/2006/ L'intérêt général, norme constitutionnelle ?*

[253] *Article L.230-1 et suiv. du Code de l'urbanisme*

Du point de vue du vendeur, vendre un bien entraîne une volonté de réalisation rapide et au meilleur prix, souvent incompatible avec les délais évoqués ci-dessus. Il n'a, souvent, pas d'autre choix que d'essayer de se tourner vers le marché et parfois en « dissimulant », dans un premier temps, la SER à son acquéreur de sorte que le prix « convenu », soumis à préemption, ne tiennent pas compte de la SER…comme la « théorie » du code l'urbanisme en quelque sorte…

Du point de vue de l'acheteur, achèteriez-vous sans négocier une maison si vous avez connaissance que le jardin est frappé d'une SER pour l'élargissement d'une voirie ou un terrain d'agrément promis à la réalisation d'un nouveau cimetière ou un local d'activité dont l'emprise foncière est réservée pour la réalisation d'un éco quartier… ?

Toute l'ambiguïté de ce sujet réside dans la coexistence théorique de deux valeurs.

D'un côté, l'appréciation de la valeur vénale à l'occasion de la mise en demeure d'acquérir ou de la préemption, celle qui doit, en théorie, occulter la SER ; de l'autre la valeur du marché pour un amateur soucieux de l'avenir du bien qu'il achète…celle qui, en pratique, intègre la SER.

Pour notre étude c'est ce dernier cas de figure qui nous intéresse.

A l'occasion d'un voyage au SENEGAL en 2005 nous avons pu prendre cette photographie qui illustre la caricature exotique de l'emplacement réservé et rappelle notre culture sur ce sujet.

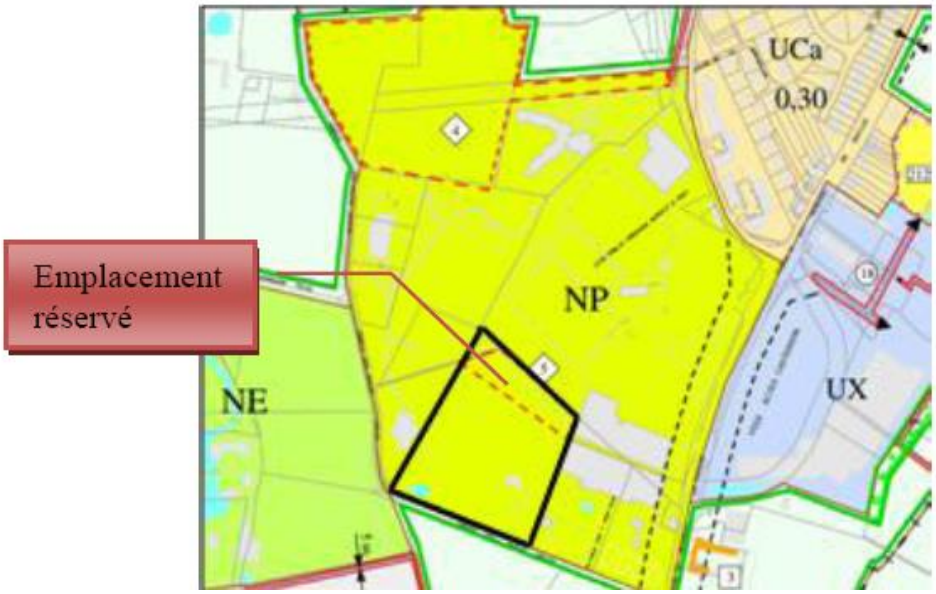
Mais alors quelle décote doit s'appliquer ? Quel abattement retenir sur la valeur vénale[254] ?

Nous proposons de raisonner sur la base de deux cas d'espèce observés au sein de la communauté urbaine de Lille :

[254]*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU - Article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.*

I) Une propriété individuelle à usage d'habitation :

Situation initiale : Le bien étudié est situé sur une commune résidentielle huppée, construite sur un vaste terrain d'agrément de 2,8 hectares, le long d'une route de campagne bordée par les champs, avec complexe sportif municipal et clubs de tennis dans le voisinage immédiat. Le PLU indique que le bien se situe en zone NP : « zone *naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites.* » Le coefficient d'occupation des sols et le coefficient d'emprise au sol ne sont pas règlementés.

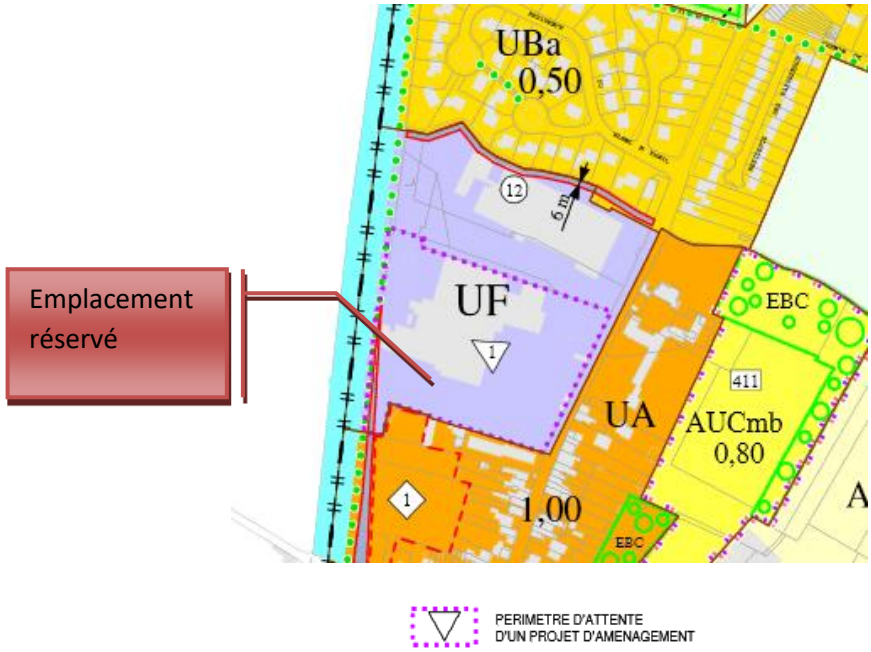


Emplacement réservé : Le fond du terrain est grevé d'un emplacement réservé dit de« superstructure » au profit de la commune, celle-ci se réservant la possibilité d'étendre sensiblement le complexe sportif municipal voisin.

Analyse : Dans le cas présent, le zonage permet la réalisation de constructions à usage de loisirs, l'agrandissement et la reconstruction des logements existants. Par ailleurs, le périmètre de la réserve est localisé en fond de parcelle, relativement loin de la maison d'habitation, laissant libre la majeure partie du terrain d'agrément, constitué d'un vaste jardin et de pâtures. L'emplacement réservé ne semble donc pas très impactant pour le bien étudié, et l'on pourrait même envisager aisément un détachement de la partie grevée. Enfin, le projet municipal qui consisterait à étendre le complexe sportif voisin ne paraît pas remettre en cause le caractère agréable de l'environnement. L'emplacement réservé nous paraît donc ici peu impactant et sans réel préjudice. En conséquence, il ne saurait entraîner qu'une faible dévalorisation.

II) Une friche industrielle :

Situation initiale : Le bien étudié est situé sur une commune rurale éloignée de Lille, représentant un foncier de 3,3 hectares, le long d'une rue menant au centre-ville, dans un environnement proche marqué par l'habitat individuel. Le PLU indique que le bien se situe en zone UF : « *Zone occupée en tout ou en partie par des activités et dont la vocation industrielle doit être non seulement maintenue mais privilégiée et renforcée.* » Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé et le coefficient d'emprise au sol est de 100%. La constructibilité du bien est donc significative, d'autant que le bien est cerné par deux zones affectées majoritairement à l'habitation.



Emplacement réservé : La quasi-totalité du terrain est grevée d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au profit de la commune, pour la réalisation d'un programme mixte de logements, de services, et notamment l'extension d'une école publique, un équipement dédié à la petite enfance, une halte-garderie, la création d'un espace vert, une petite zone commerciale, des ateliers municipaux, etc.

Un tel projet d'aménagement global peut en effet faire l'objet préalable d'une servitude d'emplacement réservé depuis la loi SRU[255].

Analyse : Dans le cas présent, le bien est soumis a priori à un zonage permettant la réalisation de constructions à usage d'activités, avec une forte probabilité à court ou moyen terme d'un changement de classification du zonage en UA ou UB pour des opérations de logements. La

[255] *Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU - Article L.123-2 a du Code de l'urbanisme.*

constructibilité du foncier est donc très intéressante à court/moyen terme[256]. Le périmètre de la réserve représente quant à lui la quasi-totalité du bien étudié. En conséquence, parce qu'il remet profondément en cause une situation initiale très favorable, l'emplacement réservé entraînera à notre sens une forte dévalorisation du bien sur le marché compte tenu de sa potentielle constructibilité.

Ces deux exemples semblent nous permettre de raisonner plus largement pour identifier les critères de la valeur vénale d'un bien grevé par une servitude d'emplacement réservé : la décote à appliquer sur la valeur du bien dépendra essentiellement de deux facteurs :

1. **l'importance du périmètre de l'emplacement réservé** par rapport à l'assiette foncière du bien étudié. Il s'agit d'apprécier en premier lieu la façon dont la réserve « condamne » le bien, par une emprise partielle ou totale, par une localisation en façade de voirie ou au contraire en fond de parcelle, etc. La qualité urbanistique initiale du bien et tout particulièrement des droits à construire attachés à ce bien aura pour effet de rendre plus préjudiciable encore l'existence d'un emplacement réservé. La décote peut à notre sens se situer dans une fourchette allant **de 5% à 40%**.

2. **La nature du projet futur** pour lequel a été établi un emplacement réservé :il s'agit d'apprécier en second lieu le ou les préjudices immatériels[257] que pourra générer le projet une fois réalisé. Attention, cet abattement ne vaut qu'en cas d'emprise partielle, c'est-à-dire lorsque le propriétaire restera in situ après acquisition du terrain réservé par la collectivité. Il a vocation à traduire économiquement le préjudice futur que pourrait subir le propriétaire du bien partiellement exproprié, en tant que voisin contraint de devoir cohabiter avec le nouveau projet. Chacun conviendra qu'il est préférable d'être partiellement exproprié d'une partie de son jardin pour la création d'un parc que pour la réalisation d'une bretelle d'autoroute… Ce facteur pourrait d'ailleurs également s'appliquer aux propriétaires des immeubles voisins, susceptibles de subir eux-aussi les mêmes préjudices immatériels dans des proportions variables selon leur proximité. La décote peut à notre sens se situer dans une fourchette allant **de 0% à 40%**.

La décote globale résultant de ces deux facteurs peut enfin être augmentée ou diminuée selon **la probabilité de réalisation du projet futur :** nous sommes forcés de reconnaître que nous touchons là à une certaine forme de science divinatoire, et pourtant chacun sait que certains projets matérialisés au PLU par un emplacement réservé ne verrons très probablement jamais le jour. Dans la métropole lilloise, un formidable emplacement réservé pour la construction de l'autoroute A24[258] est inscrit depuis plusieurs décennies et toujours matérialisée au PLU alors même que tous les responsables politiques se sont positionnés publiquement contre ce projet d'autoroute ! Cela ne veut pas dire qu'un jour, à très long

[256] *La constructibilité potentielle ou future impacte t'elle la valeur d'un terrain JJM AJDI juin 2013*

[257] *La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles JJM CNEJI mai 2013*

[258] *L'autoroute A24 était en effet un projet de liaison autoroutière entre Amiens, Lille et la Belgique qui fut enterré en août 2010 suite au Grenelle de l'Environnement.*

terme, il ne sera pas remis à l'ordre du jour, mais faut-il pour autant dévaluer aujourd'hui tous les terrains grevés par cette servitude liée à l'A24 ? Nous ne le pensons pas, ou alors dans une très faible mesure, eu égard à la probabilité de réalisation du projet… Il est donc important, chaque fois cela est possible, d'apprécier si le projet souhaité par la puissance publique a des chances d'être effectivement réalisé et à quelle échéance. La certitude de la réalisation du projet à brève échéance contribue à renforcer la décote globale ; à l'inverse, savoir que le projet a toutes les chances de ne jamais voir le jour doit réduire fortement la décote initialement envisagée.

Si nous reprenons nos deux cas d'espèce, la détermination de l'abattement pour servitude d'emplacement réservé serait effectuée comme suit :

Concernant la propriété à usage d'habitation :

Facteurs de décotes :	**Fourchettes :**	**Correctifs Retenus :**
Importance du périmètre de l'emplacement réservé : limité au fond de la parcelle sur une zone résiduelle éloignée de la maison d'habitation, et de surcroit sur un terrain initialement non constructible (sauf loisir).	De - 5% à - 40%	Décote de 10%
Nature du projet futur : projet envisagé sans nuisance prévisible et donc sans réel préjudice futur, même si un risque subsiste.	De 0% à - 40%	Décote de 5%
Décote globale retenue pour servitude d'emplacement réservé :		**- 15%**
Probabilité de réalisation du projet futur : aucune information obtenue	-	-
Décote globale finale :		**- 15%**

Concernant la friche industrielle :

Facteurs de décotes :	**Fourchettes :**	**Correctifs retenus :**
Importance du périmètre de l'emplacement réservé : couvrant la quasi-totalité de l'emprise foncière, sur un terrain présentant a priori un bon potentiel de constructibilité.	De - 5% à - 40%	Décote de 30%
Nature du projet futur : sans incidence puisque le propriétaire ne pourra demeurer sur une partie de l'emprise (totalement réservée).	De 0% à - 40%	Aucune décote
Décote globale retenue pour servitude d'emplacement réservé :		**- 30%**
Probabilité de réalisation du projet futur : forte eu égard à la procédure judiciaire en cours pour la fixation du prix et à l'expiration proche du délai de 5 ans pour la réalisation du projet d'aménagement global.	De -30% à +10%	-10%
Décote globale finale :		**- 40%**

Ces facteurs permettent de mieux appréhender l'importance de l'impact de l'emplacement réservé sur la valeur vénale du bien étudié, en évitant de recourir à trop simple appréciation instinctive globale, souvent imprécise et aléatoire et pouvant être source de contradiction.

Conclusion :

Sur le marché immobilier, si deux biens étaient strictement identiques, celui des deux qui serait grevé d'un emplacement réservé vaudrait inévitablement moins que l'autre. C'est la logique du marché. Rappelons que cette logique de marché ne doit pas s'appliquer, du moins en théorie, à l'égard de la collectivité à l'origine de l'emplacement réservé.

En pratique cependant, la collectivité essaiera d'acheter le moins cher possible en faisant planer plus ou moins volontairement le spectre de la SER ! La principale raison de ce constat « contra legem » est que le temps de la collectivité n'est pas celui du privé. Ce dernier, lorsqu'il aura décidé de vendre, voudra éviter « à tout prix » d'entrer dans un marathon procédural à l'issue incertaine, et acceptera alors bien souvent de s'incliner face à la collectivité. Devant le juge de l'expropriation le propriétaire qui voudra défendre ses intérêts devra souvent recourir à ses frais à un expert immobilier en mesure de définir un prix reflétant la valeur vénale tout en faisant

abstraction des conséquences matérielles ou immatérielles de la SER et d'établir un certain équilibre dans le rapport de force qui l'oppose à la personne publique[259].

C'est aussi l'occasion pour le propriétaire et son avocat d'apprécier l'opportunité économique de mettre en œuvre la mise en demeure d'acquérir le bien impacté par la servitude.

Malheureusement la lecture des conclusions des autorités publiques nous rappelle encore trop souvent le temps de la république bananière, à l'image de nos anciennes colonies…

Il faut aussi regretter que seule la Cour Européenne des Droits de l'Homme s'inquiète de la situation inéquitable entre l'administré et les pouvoirs publics, notamment de l'influence du commissaire du gouvernement au cours de la procédure ; elle reste toutefois pour le moins ambiguë malgré l'arrêt Yvon[260].

[259] *L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière JJM AJDI déc 2009.*

[260] *Arrêt YVON CEDH 24 avril 2003*

Annotations de l'article ***La prise d'otage économique d'une servitude d'emplacement réservé***

6.2. L'EXPERTISE D'ASSURANCE A BON DOS !

Les experts en baux commerciaux savent qu'il existe une certaine « crainte » réciproque entre preneurs et bailleurs, c'est d'autant plus vrai chez les petits commerçants ou propriétaires particuliers que chez les grandes enseignes ou propriétaires institutionnels.

Par exemple, chez les commerçants, cette « crainte » rend souvent difficile l'obtention d'informations concernant les locaux qu'ils exploitent. Pourtant, et malgré nos multiples arguments, au premier rang desquels l'intérêt des commerçants eux-mêmes (si si), ils refusent la plupart du temps de nous révéler leurs conditions locatives, cette méfiante signifie : « si je vous communique les éléments de mon bail, je pourrais moi aussi subir une augmentation de loyer ! ». Il semble aussi qu'ils pensent, plus souvent à tort qu'à raison, qu'ils paient un loyer moins cher que les autres commerçants voisins… cette omerta est aussi l'une des causes de l'augmentation des loyers.

Mais s'il est aisé de comprendre que le locataire puisse craindre « économiquement » son bailleur, il est plus surprenant de découvrir que l'inverse existe également.

Nous le constatons régulièrement lorsqu'un propriétaire diligente une expertise amiable, et qu'il faut organiser la visite des lieux. Ce dernier devient alors inquiet à l'idée d'indiquer à son locataire qu'un expert va venir visiter les locaux, parce qu'il lui a demandé une estimation de la valeur locative. Il préfère parfois user d'un prétexte fallacieux pour cette visite, et souvent revient celui d'une prétendue expertise d'assurance…

Cette opacité nous paraît risquée pour la crédibilité du rapport d'expertise amiable qui serait communiqué ultérieurement à la partie preneuse. Celle-ci découvrira alors que la personne venue visiter les locaux était en réalité un expert chargé de l'évaluation de la valeur locative (sic).

Le preneur ne serait-il pas tenté de penser qu'il a été quelque peu « abusé » et que l'expert n'a pu faire correctement son travail puisqu'il n'a pas pu entendre ses arguments ? C'est ce qu'a considéré le Juge des Loyers au Tribunal de grande instance de Lille dans un jugement rendu en date du 19 décembre 2011[261].

Ce jugement doit retenir toute notre attention. Nous pensons qu'il doit permettre aux bailleurs de bien mesurer les conséquences d'une trop grande opacité dans la réalisation des opérations d'expertise amiable.

Le contexte de l'affaire est des plus ordinaires : dans le cadre du renouvellement du bail commercial d'une bijouterie très réputée du Vieux-Lille, bailleur et preneur ne s'entendent pas sur le montant du loyer de renouvellement. Le bailleur mandate alors un expert et lui demande

[261] TGI Lille, Loyers commerciaux, n°07/00021, 19 décembre 2011, SCI TOGA c/ SAS ADMIRA

de se faire passer pour un expert d'assurance. Pour mieux « préparer le terrain », le bailleur écrit un courrier à son locataire, lui précisant qu'il doit faire passer un expert d'assurance. Le jour de la visite, l'expert immobilier se présente comme tel, et quelques semaines plus tard, transmet à son client (le bailleur) un rapport d'expertise au terme duquel il estime la valeur locative. Le rapport indique également, comme l'usage expertal l'exige (cf. Charte de l'expertise en évaluation immobilière), le jour de la visite.

Nous savons que le rapport d'expertise amiable vaut comme élément de preuve lorsqu'il est livré à la libre discussion des parties[262]. Versé aux débats, le rapport d'expertise est ici pourtant purement et simplement considéré comme nul par le Juge des Loyers, en raison du manquement du bailleur au principe de loyauté et de bonne foi envers son preneur :

Motif du jugement : *« A titre liminaire, il y a lieu d'écarter des débats le rapport d'expertise amiable réalisé […] pour le compte de la SCI TOGA. En effet, il convient de constater que, pour justifier de la présence de son expert amiable dans les locaux de la société BIJOUTERIE LEPAGE, la SCI TOGA a adressé un courrier à sa locataire le 23 mai 2006, lui demandant libre accès aux locaux afin de chiffrer la valeur de l'immeuble dans le cadre d'un transfert de la police d'assurance de l'immeuble. Or, la seule lecture de l'expertise […] permet de constater que [l'expert] n'a été missionné que pour voir fixer le loyer de renouvellement.*

Ainsi, en mentionnant à sa locataire un faux motif quant à la présence de l'expert qu'elle a mandaté, ne lui permettant notamment pas d'être assistée de tout expert de son choix, lui causant ainsi un grief, la SCI TOGA a manqué au principe de loyauté et de bonne foi qui régit les relations contractuelles, sans que ne lui soit contesté son droit, en tant que propriétaire, de faire visiter l'immeuble mais en exposant de justes motifs. »

Nous pensons toutefois que l'exigence croissante de transparence dans les rapports contractuels et professionnels pourrait entraîner une augmentation et une extension de telles prises de position à l'égard des rapports d'expertise amiables.

Dans les faits, nous constatons que le bailleur tient souvent à conserver une certaine discrétion dans l'hypothèse où le loyer effectif serait finalement apprécié comme conforme à la valeur locative par l'expert qu'il aurait mandaté : il n'engagera alors aucune action, et préfère donc que son preneur n'ait pas été informé de sa démarche afin de ne pas altérer leurs relations futures... ou ne pas révéler au preneur que son loyer est éventuellement trop élevé !

A l'inverse le preneur a, lui, toute la latitude de faire réaliser toute les expertises qu'il souhaite sans en informer son bailleur… c'est une iniquité des armes dans le déroulement de la procédure qu'il convient de relever.

En conclusion, selon le dicton, on ne peut avoir le beurre, l'argent du beurre et le « sourire » de la crémière… en matière d'expertise c'est la même chose !

[262] Cf. Article : le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès ; Jean-Jacques MARTEL, Revue Expert n°103, août 2012

Le bailleur qui souhaitera diligenter une expertise privée devra largement anticiper la finalité de ce rapport…pour en optimiser l'efficacité.

S'il souhaite s'en prévaloir au cours de la procédure, il devra alors faire réaliser ce rapport avec éthique, puis le porter à la connaissance des parties afin qu'il puisse faire l'objet d'un débat critique. Dans ces conditions, le bailleur aurait tout intérêt à informer le preneur du déroulement de l'expertise ce qui rendrait son rapport plus contradictoire… mais il s'expose alors à ce que le rapport commandé qui lui serait « moins favorable » soit réclamé par le preneur !

S'il souhaite établir un diagnostic ou une définir stratégie avec son avocat, sans que son preneur en soit informé, se réservant implicitement la possibilité de renoncer à la poursuite des hostilités, il pourra commander un rapport d'expertise, établi sans visite préalable, auquel cas le rapport, s'il est transmis, sera rapidement, et parfois injustement déconsidéré par la partie adverse, soit user d'un prétexte plus ou moins erroné pour effectuer la visite, auquel cas le rapport pourrait être « jugé » déloyal…

Plus que jamais, la forme du rapport est au moins aussi importante que le fond…cela vaut aussi pour les conditions d'intervention.

Peut-être serait-il plus simple de banaliser cette expertise amiable de la valeur locative en en prévoyant la possibilité dans la rédaction du bail ? Au même titre que la visite technique annuelle…

Annotations de l'article ***L'expertise d'assurance a bon dos !***

6.3. LA VALEUR D'UN CHATEAU A L'OCCASION D'UNE MUTATION INTERGENERATIONNELLE : JACKPOT OU CHARGE DYNASTIQUE ?

Les deux mon général ! Il est assez rare de commencer une réflexion par sa conclusion mais à l'occasion de nombreuses interventions expertales et de l'acharnement de l'administration fiscale, nous sommes arrivés à cette interrogation puis à cette analyse. C'est donc par une méthode que les experts connaissent bien, dite « à rebours », que nous abordons cette réflexion.

La détermination de la valeur d'un château est-elle unique ? Le prix de vente offert par un russe, chinois ou autre acheteur fortuné constitue-t-il la valeur à retenir à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle ou d'une déclaration fiscale… ?

Cette valeur familiale se confronte à l'augmentation des prix de l'immobilier et surtout à l'internationalisation de ce marché. La stabilité dynastique des belles demeures de nos campagnes est-elle remise en cause ? L'expertise est plus que jamais nécessaire[263].

Qu'est-ce qu'un château ?

Un château n'est pas un immeuble comme les autres, on en dénombrerait 43 000 pour 36 683 communes, le « château » est souvent l'immeuble historique d'un village…
L'appellation non contrôlée « château » est finalement très large puisqu'elle rassemble les bâtisses médiévales, les édifices monumentaux de type Versailles ou Chambord, les propriétés viticoles et la très classique grande maison des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles de l'aristocratie.

Il y a donc Châteaux & Châteaux et selon Siegfried Boulard-Gervaise de l'agence du même nom : « *Ce type d'édifice est en quelque sorte une icône de la culture occidentale. Il est à la fois le contenant et le contenu d'un certain art de vivre, de l'histoire, du passé d'un pays, d'une culture…* »[264]

Mais pour Olivier Dubois, néo châtelain, « *La vie de château que je connais, c'est bien pendant les deux mois d'été, mais à partir de septembre il faut aller chercher le bois pour faire des feux de cheminée, subir les courants d'air et les chambres ne sont malgré tout pas très chaudes.* »[265]

Enfin selon Richard Bellanger de l'agence Prestige & Châteaux : « *Pour un château ayant appartenu à la famille Rothschild, situé à une heure de Paris, avec un parc de 100 hectares, c'est le jackpot ! Entre deux avions pour Moscou et Londres ou New York, il est en effet de bon ton pour les apparatchiks moscovites de venir séjourner trois ou quatre fois par an dans son château français.* »[266]

C'est donc un large panel de situations qu'il convient d'examiner à l'occasion d'une évaluation.

Le contexte social, historique et culturel d'un château :

---

[263] *Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès*, JJM, Revue Experts août 2012
[264] Le Nouvel Economiste, 22/12/2011
[265] Le Nouvel Economiste, 22/12/2011
[266] www.01men.com

Jacques ATTALI, économiste progressiste (…), qui ne peut être taxé d'héritier, reconnaît dans son ouvrage « Urgences Françaises » en faisant l'état des lieux de la France « *la France est un pays béni des dieux… elle est encore la cinquième puissance mondiale, l'héritière d'une histoire culturelle dont la trace est visible dans chaque église, chaque château, chaque paysage* ».

L'histoire d'une demeure laisse des traces indélébiles, comme cette plaque commémorative relatant l'installation du Maréchal Douglas HAIG, commandant en chef des armées britanniques pendant la grande guerre[267] entre 1916 et 1919 dans le Pas De Calais.
Ajouté au séjour du roi George V, l'attractivité historique de BEAUREPAIRE pour les britanniques est incontestable.
Nul doute qu'en cas de vente, ces pages d'histoire auront une forte valeur immatérielle qui contraste avec la vétusté du lieu.

Au plan culturel, le succès populaire des journées du patrimoine atteste de cette dimension.

La valeur historique ou culturelle participe fortement au renchérissement de la valeur vénale du bien pour un tiers acquéreur alors que cette valeur immatérielle sera peu ou pas valorisée dans le cadre d'une évaluation familiale puisque l'histoire du château appartient déjà à tous ses ayants droits.

Cet écart est souvent très important : un amateur fortuné est très friand de l'histoire du bien qu'il acquiert…Il lui est évidemment plus facile de mettre le prix pour acquérir 200 ans d'histoires et de légendes que de patienter.

Le châtelain :

Historiquement le châtelain était un seigneur et son château signe de sécurité, d'apparat ou de puissance. Après que les têtes furent tombées, notre châtelain, toujours héritier et bien doté, s'est transformé en notable. La particularité de l'héritage, c'est qu'il se divise à chaque génération, et une particularité de l'héritier dynastique, chrétien et conservateur, c'est qu'il est nombreux…successivement notre châtelain s'est donc retrouvé petit à petit moins pourvu mais toujours décidé à conserver son château même réduit à sa simple appellation « cadastrale » par suite d'amputations immobilières successives.
Notre néo châtelain est un vacancier, un amoureux des vieilles pierres, un résident étranger, un homme d'affaires ou VIP, étranger à l'aristocratie dynastique, et plutôt fortuné… Le film « Les visiteurs » suffit à illustrer une caricature piquante de l'évolution de nos châteaux et de nos châtelains…

Le marché immobilier des châteaux :

En France, 400 châteaux seraient transactés chaque année, le taux de rotation est inférieur à celui des immeubles classiques, un peu moins de 1% contre un peu plus de 3% pour les autres ce qui tend à démontrer une plus forte transmission générationnelle, caractéristique essentielle des propriétés dites de famille…

[267] L'Echo du Pas-de-Calais n°111 septembre 2010

Le marché des transactions s'établit à plus de 50 % avec des britanniques, 20 % avec d'autres nationalités (chinois, russe, indien) et 30 % avec le marché français.

Le prix moyen d'un château vendu à l'amiable s'établit dans la fourchette de 600 000 € à 1,2 millions d'euros. Une étude de la Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie, datée du 16 juillet 2012, permet de déterminer un prix moyen calculé sur 300 châteaux de 48 départements à 1 026 096 €.

Pour Siegfried Boulard-Gervaise, spécialiste incontestable depuis une vingtaine d'année, le prix d'un château fait autant référence au marché immobilier qu'au marché de l'art. Cette tendance s'est d'ailleurs accrue avec l'internationalisation du marché.

On peut relever des prix allant de 200 000 € à plus de 80 millions d'euros ; les prix supérieurs à 2 millions sont rares et ceux supérieurs à 5 millions sont concentrés en région parisienne, en région PACA ou secteur viticole[268].

Le prix d'un château se décompose en deux types d'éléments. Pour qu'il dépasse la fourchette moyenne, il faut réunir le maximum des conditions suivantes :

Eléments matériels :
- Propriété en très bon état
- Confort moderne obligatoire (chauffage, sanitaires, performance énergétique…)
- Super confort souhaité (spa, piscine, climatisation, tennis, etc.)
- Superficie non bâtie importante (+ de 10 ha)
- Emplacement de qualité (proximité d'une grande métropole ou d'un aéroport international)
- Configuration de la propriété
- Nombre de logements et dépendances annexes
- Accès aux nouvelles technologies (téléphonie, câblage, haut débit)

Eléments immatériels :
- le renom de l'architecte
- l'appellation non contrôlée « château »…
- la présence et l'authenticité du mobilier d'origine
- la qualité paysagère du parc et des abords
- la liaison avec l'histoire de France (faits de guerre ou d'histoire)
- le sentiment de sécurité ou de tranquillité (mur d'enceinte, douves, implantation dominante)
- le prestige et la renommée des anciens propriétaires ou des visiteurs illustres

Les éléments matériels relèvent d'une appréciation économique objective, rationnelle et raisonnable, conforme à la définition de la valeur vénale. Les éléments immatériels relèvent d'une appréciation subjective et parfois irrationnelle. Accessoirement le prix se fixe également en fonction de la capacité contributive des acteurs du marché et même parfois de l'origine douteuse des fonds[269].
On peut distinguer trois types de mutation :

[268] Actualité en France N°1 janvier 2008 Ministère des Affaires Etrangères et Européennes
[269] Le château de la Garoupe au cap d'Antibes, Nice Matin le 30 janvier 2013

- La vente à des tiers, qui respecteront la destination historique ou transformeront en immeuble (logements, sièges sociaux ou centre de vacances)
- La mutation intergénérationnelle dynastique (succession, donation)
- La vente et transformation en édifice « public » (mairie, hôpital, musée, école, etc.).

Mis à part quelques édifices monumentaux considérés comme relevant du patrimoine national et dont la valorisation n'est que symbolique, beaucoup de châteaux peuvent passer d'une utilisation familiale à celle d'une utilisation professionnelle, tertiaire ou d'activités, ou encore à celle d'une reconversion publique ou assimilée.

Analyse :

L'appréciation de la méthode métrique

La détermination de la valeur d'un château s'effectue-t-elle communément par la multiplication d'un prix au m² ? Pas forcément, un château est grand, bénéficie de dépendances et logements annexes. Dès lors il n'est pas important de savoir si sa superficie est de 450 m² habitables ou 625 m², l'acquéreur ne s'en soucie pas dans un premier temps lors de la visite et de l'annonce du prix…d'autres éléments l'intéressent prioritairement, et notamment les facteurs immatériels. Un petit château peut valoir plus cher qu'un grand !

Le contexte historique et dynastique de la transmission

Tout un chacun est attaché à transmettre à ses enfants les bijoux de famille, la petite maison de campagne de son enfance, le lopin de terre fruit de son labeur, l'entreprise, le commerce familial ou le bois de ses souvenirs de chasse. Dans toutes ces situations la valeur vénale s'apprécie généralement avec modération pour favoriser la transmission dynastique.
Le château est bien souvent « le » bijou de famille détenu depuis 5, 10 ou 15 générations.

Un publi rédactionnel relevé dans le Figaro Magazine du 28 juin 2013 exprime très bien le sujet, à propos d'une propriété familiale de 600 ha détenue par la même famille depuis 1802… le titre de l'article est le suivant *« Le château d'Astros apprivoise la Provence, la septième génération est aux commandes et la neuvième déjà à l'ouvrage »*.
A l'évidence le château « n'appartient » pas vraiment à ses détenteurs et notamment à la huitième génération qui semble ne pas pouvoir échapper à la transmission successive…

Les charges économiques juridiques et fiscales de la détention

Les charges économiques qui pèsent sur une propriété historique sont importantes. Il n'est pas rare que la réfection d'une toiture soit supérieure à 200 000 € et que le coût de remise en état soit supérieur au prix d'acquisition du château. Pour l'entretien, un ménage jardinier-femme de ménage à plein temps est souvent nécessaire à la conservation d'un certain standing, un budget annuel minimum de 50 000 € à 80 000 € est souvent constaté et plafonne à un taux de 5% de la valeur du château.

Notre cabinet a déposé un rapport d'expertise au Tribunal de Grande Instance de Dunkerque, concluant que la valeur du Château de la Motte au Bois (2500m² bâtis pour 20ha non bâtis dont 6ha constructible) était de 900 000 € avec une ventilation de 500 000 € pour une partie détachable constructible, le tribunal en a déduit que la valeur du château était donc de 400 000 €. Dans son

jugement de liquidation judiciaire du 13 mars 2013, le tribunal, constatant que le coût d'entretien et de garderie du château proprement dit était de 300 000 € par an, a retenu un prix de vente de 100 000 € en s'appuyant spécifiquement sur cet argument économique.

Nous avons récemment effectué l'expertise d'un château grevé de charges et de conditions exorbitantes qui sont représentatives de celles que l'on peut trouver habituellement lors d'une donation, en l'occurrence le château a été transmis en 2001 au fils qui l'a lui-même transmis à ses propres enfants en 2009.

Charges 2001 :

- Interdiction d'aliéner
- Réserve du droit de retour
- Clause d'exclusion de la communauté
- Droit d'usage
- Pacte de préférence

Charges 2009 :

- Réserve du droit de retour
- Interdiction d'aliéner sauf à titre gratuit
- Action révocatoire
- Usufruit au profit du donateur
- Réversion d'usufruit

La dernière génération supporte l'ensemble des charges et cohabite avec les 2 précédentes.

Dans une autre situation, le château (détenu par la même famille depuis le XIV^{ème} siècle…) a été reçu par donation dans sa totalité puis a été divisé physiquement en deux lors de la donation à la génération suivante, la bâtisse d'un côté, les dépendances et logements annexes d'un autre, le tout assorti d'un réseau de servitudes risquant de dénaturer totalement cette propriété en cas de mésentente ou de revente séparée.

Ici cette propriété divisée en « jouissance » pour satisfaire 21 héritiers. La volonté des détenteurs historiques de ne pas « privilégier » l'une des branches familiales obligera l'ensemble des héritiers à vendre cette propriété avec beaucoup de regret. La détention du château en était à sa quatrième génération.

Ailleurs les parents accordant la quotité disponible de leur succession à celui de leurs enfants qui reprendra à son compte le château familial.

Enfin deux aspects fiscaux liés à la détention participent à la valorisation.

- Le premier est lié à « l'inscription monuments historiques » : la balance des avantages et des contraintes souvent présentée comme bénéficiaire est en réalité déficitaire notamment en raison de l'engagement de détention, la lourdeur administrative des Bâtiments de France, le renchérissement des travaux et les contraintes d'ouverture au public.
- Le second est lié à la distinction d'un patrimoine détenu par un néo châtelain via une structure sociétale parfois étrangère et le propriétaire historique, personne physique, détenteur en « dur » de son château.

L'acquéreur personne physique ou le successeur dynastique auront tendance à minorer le prix du « capital » car ils n'auront pas de solution « fiscale » avantageuse pour les charges,

l'entretien, les améliorations et travaux contrairement à une société qui profitera d'un montage optimisé et relativisera la valeur du château.

Ces différentes situations illustrent les mêmes problématiques de conservation de la propriété dans la dynastie familiale indépendamment des intérêts individuels et de la nécessité de déterminer une juste valeur.

Conclusion :

Alors que dans les années 2000/2005 les valeurs déclarées n'appelaient pas d'excès dans le contrôle, ces dernières années, sans doute motivées par la contrainte budgétaire, les procédures de rectification sont légion[270] et par conséquence entraînent quelques contentieux familiaux.

L'administration lorsqu'elle retient les références les plus chères pour établir la comparaison avec les mutations intergénérationnelles commet une erreur d'appréciation, au regard de 2 critères :

1) L'un jurisprudentiel :
   A l'occasion d'un contentieux fiscal portant sur la valeur d'un château, la Cour de cassation (pourvoi numéro 07.10242), a considéré pour retenir l'évaluation faite par l'administration que les références retenues étaient les valeurs les plus basses.

2) L'autre social et culturel :
   La vente d'un château à un « étranger » provoque souvent la crainte de voir disparaître le patrimoine culturel.

Ne devrait-on pas s'interroger sur le sens de la mutation dynastique de plus de 4 générations ? Est-elle une mutation ordinaire comparable à une vente au plus offrant ou est-elle plutôt le signe d'une détention « provisoire » ? Un pacte de transmission dynastique en quelque sorte ? Pacte dynastique qu'il convient de distinguer du pacte sur succession future, prohibé par l'article 1130 du code civil.

Ce pacte « moral » consiste à accepter la mission d'être le détenteur du château de la famille et d'accepter la responsabilité de le transmettre à la génération suivante et à celui ou celle qui sera à même de le transmettre à son tour. Si la dureté des temps l'amenait à le vendre et qu'il échouait dans sa mission, il sait qu'il risque l'opprobre de sa famille et la honte d'un enrichissement indu lorsqu'il l'a reçu par préciput et hors part.

Dans ces conditions, peut-on comparer la valeur d'un château acquis par un étranger en mal d'authenticité et revendu sans vergogne, à celle d'une détention familiale de plusieurs siècles, conforme à l'exception culturelle de notre pays ?

En dehors des conseils avisés qui peuvent être prodigués à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle concernant le libellé de la désignation du bien dans l'acte notarié lorsque le « château » a été réduit par suite de partage ou l'intérêt d'une détention sociétale et d'une estimation argumentée, trois solutions expertales sont envisageables pour prendre en considération le pacte dynastique à l'occasion d'une évaluation familiale ou fiscale :

[270] *ISF, donation, succession et immobilier…,* JJM, Revue AJDI, septembre 2012

- Déterminer un abattement spécifique, il pourrait osciller entre 40 et 60% prendrait en considération objectivement les aspects juridiques, économiques et fiscaux, et la longévité de la détention
- Ne retenir que les facteurs matériels, considérant que la valeur historique et autres éléments immatériels appartiennent déjà aux ayants droits
- Prendre en considération équitablement l'ensemble des mutations (hormis les édifices monumentaux) : vente entre tiers, successions et donations, destination publiques ou assimilées.

Sauf à souhaiter la révolution fiscale et l'éclatement des familles, ce qui semble d'actualité dans notre belle région picarde et plus largement si l'on en croit les commentaires qui ont suivis la note confidentielle des Préfets, datée du 25 octobre 2013, exprimant l'exaspération des français vis-à-vis de la pression fiscale.

Rappelons finalement que l'expertise est de droit en matière fiscale et que c'est le juge civil qui fixe définitivement la valeur.

Annotations de l'article ***La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?***

6.4. L'INDEXATION ET LA REVISION DU LOYER EN COURS DE BAIL

En collaboration avec :

- Frédéric PLANCKEEL, Maître de Conférences à l'Université de Lille 2, Avocat au barreau de Lille
- Marie-Odile VAISSIE, Avocat associé Lefèvre Pelletier & Associés, MRICS
- Géry DELATTRE, Notaire à Roubaix

Exposé des motifs

Présentation du thème

L'indexation et la révision du loyer ont en commun de permettre la revalorisation du loyer en cours de bail. La clause d'indexation, connue également sous le nom de clause d'échelle mobile, est une stipulation du contrat prévoyant que le loyer suivra la variation du prix d'une denrée, d'un service ou d'un indice[271]. Par l'effet d'une telle clause, le loyer est réajusté de plein droit aux échéances prévues, et suivant des modalités de calcul que le contrat prédétermine. Cette clause d'indexation doit répondre aux conditions générales de validité prévues par les articles L. 112-1 et suivants du Code monétaire et financier. Le statut des baux commerciaux envisage également la clause d'indexation à l'article L. 145-39 du Code de commerce. Ce texte permet à chacune des parties de demander la révision du loyer à la valeur locative lorsque, par le jeu de la clause d'indexation, le loyer a varié de plus du quart depuis sa précédente fixation contractuelle ou judiciaire. Bien qu'elle soit liée à la stipulation d'une clause d'indexation, cette révision trouve sa source dans la loi, et ne peut être écartée par le contrat en raison de son caractère d'ordre public[272]. Il en va de même pour la révision triennale, qui constitue l'autre mécanisme de révision institué par le statut des baux commerciaux. L'article L. 145-38 permet à chacune des parties de demander la révision du loyer, passé un délai de carence de trois ans décompté à partir de la date de prise d'effet du bail ou, le cas échéant, de la date de prise d'effet du précédent loyer fixé contractuellement ou judiciairement. Cette révision est étroitement encadrée par un mécanisme de plafonnement, le taux de variation du loyer révisé ne pouvant excéder le taux de variation de l'indice de référence (soit actuellement l'indice INSEE du coût de la construction, ou s'il est applicable, l'indice des loyers commerciaux ou l'indice des loyers des activités tertiaires). Le loyer peut cependant être fixé à la valeur locative si son montant se situe entre ce plafond et le loyer en cours, qui constitue un plancher depuis le remaniement du texte par la loi MURCEF du 11 décembre 2001 [273]. Plus exceptionnellement encore, le loyer peut être déplafonné et fixé à la valeur locative en cas de modification matérielle des facteurs

[271] Cass. 3ème civ., 5 janv. 1983, n° 80-12108 : Bull. civ., III, n° 5.

[272] Sous réserve du cas particulier des loyers binaires constitués d'un loyer minimum garanti et d'une partie variable déterminée en fonction des recettes du preneur. Selon la Cour de cassation, un tel loyer échappe à l'ensemble des mécanismes statutaires de fixation du loyer et n'est régi que par la convention des parties (Cass. 3ème civ., 13 janv. 1988 : Bull. civ., III, n° 10 – Cass. 3ème civ., 10 mars 1993 : Bull. civ., III, n° 30).

[273] Cass. 3ème civ.., 6 févr. 2008 : Loyers et copr. 2008, Comm. n° 59 et étude n° 3 par Ph.-H. Brault.

locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Objectifs du groupe

Les clauses d'indexation et les mécanismes de révision légale suscitent actuellement d'importants contentieux, qui manifestent une réelle insatisfaction. Le contexte économique en est sans doute la principale cause, tant la tension est grande entre, d'une part, la forte hausse de l'indice du coût de la construction, qui était jusqu'en 2008 quasiment le seul indice utilisé, et d'autre part, la crise économique qui sévit depuis cette même année et restreint les marges des entreprises. C'est ce qui explique la mise en œuvre de nombreuses actions tendant, non seulement à la révision du loyer à la valeur locative, mais encore à l'éradication de certaines clauses d'indexation dont les effets inflationnistes, potentiels ou avérés, sont désormais dénoncés. De manière moins contingente, il est indéniable également que le régime juridique des clauses d'indexation et de la révision légale est souvent trop contraignant, trop complexe, ou trop illisible. Ce régime souffre en outre d'un manque de cohérence d'ensemble

Il nous paraît donc souhaitable de chercher, tout à la fois, à pacifier et à simplifier cette matière autant que possible. La simplification ne passe pas systématiquement par la modification des textes existants ou la création de nouveaux textes, ce qui induit toujours le risque de créer de nouveaux problèmes. La liberté contractuelle est constamment restée au centre de nos préoccupations, tout en ayant conscience que sa portée diverge selon que le rapport de force bailleur / locataire est équilibré ou non.

Définition de la clause d'indexation

Nous nous sommes posé d'abord la question de la définition de la clause d'indexation, qu'aucun texte n'édicte. La difficulté est que les clauses d'indexation concernent l'ensemble des contrats, de sorte qu'il conviendrait d'apprécier de manière plus générale les répercussions d'une définition. En matière de baux commerciaux, le principal enjeu est la distinction de la clause d'indexation avec, d'une part, la clause rappelant la faculté de révision légale, et d'autre part, la clause d'actualisation.

En pratique, il n'est pas rare que les baux commerciaux rappellent la faculté de révision triennale, voire cherchent à aménager son plafonnement en affectant au loyer initial un indice de base. Ce procédé est source de confusion avec la clause d'indexation, du moins lorsque la clause est rédigée de manière ambigüe. Il en résulte un contentieux non négligeable relatif à la qualification de la clause, le preneur contestant l'indexation facturée par le bailleur en dehors de toute demande de révision triennale. Il nous semble cependant que la jurisprudence a déjà bien dégagé les critères de distinction de la clause d'indexation. En toute hypothèse, il n'y a là qu'un problème de rédaction : il appartient aux parties de stipuler clairement si elles entendent prévoir une véritable indexation du loyer.

Plus substantielle est la question de la qualification de la clause d'actualisation. Cette clause prévoit que le prix fixé par les parties sera réajusté lors de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation d'un indice de référence. On la rencontre fréquemment dans les baux d'immeubles en état futur d'achèvement, le prix étant indexé sur l'indice du coût de la construction ou sur l'indice BT 01. Si l'on définit la clause d'indexation comme toute clause

prévoyant l'évolution d'un prix en fonction de la variation d'un indice, la clause d'actualisation doit être qualifiée de clause d'indexation. C'est peut-être ce sens large qui prévaut dans l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, qui impose de choisir un indice en relation directe avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une des parties. Mais il est possible de distinguer la clause d'actualisation de la clause d'indexation en soulignant, comme l'ont fait les rares arrêts connus en la matière[274], qu'elle constitue un mode de fixation du loyer initial, qui n'est que déterminable lors de la conclusion du contrat. Dans cette approche chronologique, la clause d'indexation se distingue par le fait qu'elle ne s'applique qu'à un loyer d'ores et déjà entré en vigueur. C'est ce sens plus étroit qui semble être adopté, d'une part par l'article L. 145-39 du Code de commerce, qui fait référence à l'indexation du loyer depuis la précédente fixation du loyer, et d'autre part par l'article L. 112-1 alinéa 2 du Code monétaire et financier, qui limite la période de variation de l'indice en considération de la durée écoulée entre chaque révision. Ainsi, il nous semble que coexistent deux définitions de la clause d'indexation, l'une générique, l'autre plus spécifique, mais l'une et l'autre exactes. Il ne nous semble donc pas souhaitable de proposer une définition légale et unitaire de la clause d'indexation.

Le choix de l'indice

La clause d'indexation a pour fonction essentielle de lutter contre l'érosion monétaire et de conserver la valeur du loyer fixé tout au long du bail. Dès lors, il est important que l'indice retenu convienne aux deux parties. La liberté de choix de l'indice doit donc être maintenue. Cependant, l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier impose l'existence d'une relation directe de l'indice avec l'objet de la convention ou l'activité de l'une au moins des deux parties, afin d'éviter une inflation injustifiée. Si cette condition de validité ne nous paraît pas devoir être remise en cause, elle induit cependant une insécurité juridique, car le bailleur s'expose à l'annulation de la clause d'indexation s'il ne parvient pas à prouver l'adéquation de l'indice. C'est pour cette raison que la loi du 9 juillet 1970 avait créé, pour les conventions portant sur un immeuble bâti, une présomption irréfragable de licéité en faveur de l'indice INSEE du coût de la construction (ci-après ICC). Cet indice a ensuite été choisi par la loi du 5 janvier 1988 pour calculer le plafonnement applicable à la révision triennale (article L. 145-38 du Code de commerce) et à la fixation du loyer de renouvellement (article L. 145-34 du Code de commerce). L'ICC a ainsi bénéficié du monopole de la sécurité juridique.

Juridiquement incontestable, l'ICC est cependant critiqué depuis longtemps, tantôt en raison de sa trop grande stagnation (dans les années 90 notamment), tantôt en raison de sa brutale envolée dans les années 2000. Les organisations représentatives de bailleurs et de preneurs se sont ainsi accordées sur la création de deux indices composites, l'indice des Loyers Commerciaux (ci-après ILC), puis l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ci-après ILAT). Ces deux indices ont été adoptés respectivement par la loi du 4 août 2008 puis par la loi du 17 mai 2011. Ces indices semblent satisfaire la pratique – en tout cas davantage que l'ICC –, mais posent malheureusement un problème de frontières. L'ILC est réservé aux activités commerciales et artisanales, tandis que l'ILAT n'est ouvert qu'aux activités tertiaires non commerciales (article D. 112-2 du Code monétaire et financier). Or cette répartition suscite la question du positionnement, d'une part du bail tous commerces, et d'autre part d'activités comme les bureaux-boutiques et les bâtiments industriels : relèvent-ils de l'ILC, de l'ILAT, voire d'aucun

[274] Cass. 3ème civ., 23 févr. 1983 : JCP G 1985, II, 20389 – CA Paris, 1er févr. 2012 : AJDI 2012, p.510, note F. Planckeel

des deux[275] ? Cette insécurité profite en définitive à l'ICC, qui demeure le seul indice applicable à toutes les activités.

Partant de ce constat, il nous semble que ce problème de frontières pourrait être supprimé par la fusion de l'ILC et de l'ILAT en un indice unique qui pourrait être appliqué à l'ensemble des activités. Cet indice pourrait porter le nom d'Indice des Loyers d'Activités (ci-après ILA). L'ILC et l'ILAT sont déjà très proches car ils ont en commun deux de leurs trois composantes :

- L'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers pour 50 %
- L'indice du coût de la construction pour 25 %.

Seule la troisième composante, qui ne représente que 25 % de chaque indice, leur est propre :

- L'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail pour l'ILC
- L'indice du produit intérieur brut en valeur pour l'ILAT.

Afin de confirmer l'impression de proximité des deux indices, nous avons étudié leur variation effective depuis le premier trimestre commun aux deux indices, soit le 2ème trimestre 2007. Jusqu'au 1er trimestre 2013 inclus, l'ILC a augmenté de 11,13 %, tandis que l'ILAT a augmenté de 9,75 %, soit une différence de 1,33 % (qui tient surtout à une forte différence de variation lors du 1er trimestre 2008). On trouvera en annexe les tableaux et graphiques illustrant la comparaison des deux indices. Cette différence nous paraît trop faible pour justifier les problèmes de délimitation des deux indices. Les impératifs de simplification du droit et de sécurité juridique commandent à notre sens le choix d'un indice unique.

Reste à choisir entre les deux indices. L'ILAT présente un caractère plus générique que l'ILC, puisque le PIB concerne toutes les activités, contrairement au chiffre d'affaires du commerce de détail. L'ILAT nous paraît donc pouvoir être conservé et être rebaptisé Indice des Loyers d'Activités (ILA). Son domaine serait étendu à l'ensemble des activités, qu'elles soient de nature commerciale, industrielle ou tertiaire. Devraient être en revanche exclues les activités agricoles, qui relèvent du statut spécifique des baux ruraux, et les baux résidentiels (soit les baux d'habitation, les locations de logements meublés, les baux civils portant sur des résidences secondaires). Il appartiendrait au législateur de fixer les limites exactes de l'ILA, ces matières dépassant le cadre d'une réflexion sur les baux commerciaux.

Cette proposition implique de retirer à l'ILC son statut privilégié, c'est-à-dire d'abroger la présomption de licéité et la référence à l'ILC dans le plafonnement. On peut même se demander si cet indice composite ne disparaîtrait pas purement et simplement, l'INSEE n'ayant plus vocation à publier cet indice composite. Pareille suppression pourra sembler attentatoire à la liberté contractuelle. Afin d'éviter un tel recul, tout en remédiant aux problèmes de frontières, il serait concevable d'étendre le champ d'application des deux indices à l'ensemble des activités, de telle sorte que le domaine des deux indices soit aligné. Mais ils feraient à l'évidence double emploi, et perdraient largement la connexion voulue entre leur composition et leur

[275] V. notamment A. Jacquin, « L'entrée en vigueur de l'ILAT suscite des interrogations », Gaz. Pal. 17/18 févr. 2012, p.19 – S. Prigent, « De quelques difficultés dans la détermination du champ d'application de l'indice des loyers des activités tertiaires », Rev. loyers mars 2012, p.90 .

champ d'application. Quant aux baux actuellement indexés sur l'ILC, le législateur pourrait parfaitement prévoir dans des dispositions transitoires que l'ILA se substituera de plein droit à l'ILC, sauf accord des parties pour substituer un autre indice. La remise en cause de l'ILC n'impliquerait donc en rien la disparition des clauses d'indexation qui y font référence.

Faut-il retirer également ses privilèges à l'ICC ? La majorité du groupe estime, au nom de la liberté de choix de l'indice, qu'il est préférable de laisser aux parties la possibilité d'utiliser l'ICC en toute sécurité. Cet indice, profondément ancré dans la culture de nombreux bailleurs et locataires, peut encore s'avérer pertinent, notamment dans les immeubles susceptibles de donner lieu à des travaux. L'un d'entre nous considère toutefois que l'ICC ne mérite plus un tel statut et qu'il appartient aux bailleurs désireux de le conserver de prouver son adéquation à l'objet de la convention ou à l'activité de l'une des parties. Si cet indice continue d'être présumé licite, il risque d'être encore imposé par de nombreux bailleurs (notamment en centre-ville) au détriment de l'ILA. En revanche, lorsque le bail ne comporte pas de clause d'indexation, nous sommes tous d'avis que c'est l'ILA qui devrait servir à calculer le plafonnement applicable à la révision triennale ou à la fixation du loyer de renouvellement.

En conclusion, il ne subsisterait plus que deux indices présumés licites : l'ILA et l'ICC. Les articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce ne feraient référence qu'à l'ILA.

La clause d'indexation à indice de base fixe

La clause à indice de base fixe (dit encore immuable) prévoit invariablement le calcul du loyer indexé sur la base du loyer initial et de l'indice en considération duquel il a été fixé. Certaines clauses se bornent à identifier l'indice de départ, sans préciser quels seront les indices de comparaison utilisés par la réévaluation du loyer. L'imprécision de telles clauses n'impose aucune méthode de calcul aux parties, qui peuvent parfaitement calculer le loyer indexé par référence au précédent loyer et au précédent indice de comparaison. En revanche, les clauses à indice de base fixe imposent clairement aux parties de calculer le loyer indexé sur la base du loyer initial et de l'indice de base initial. Ces clauses suscitent actuellement un vif débat et un important contentieux. Certaines décisions ont invalidé de telles clauses sur le fondement de l'article L. 112-1, alinéa 2 du Code monétaire et financier, qui dispose que « *est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision* ». Or la clause à indice de base fixe impose la prise en compte de la variation de l'indice sur toute la durée du bail en cours. La principale objection à cette jurisprudence est d'ordre mathématique : la méthode de calcul incriminée revient mathématiquement au même que la méthode de calcul consistant à calculer successivement le loyer d'échéance en échéance. Dès lors que l'indice de base est bien appliqué au loyer de base, cette clause d'indexation fonctionne conformément au texte. La condamnation de cette clause nous paraît donc excessive. Cependant, lorsque l'indexation est bloquée par une loi de blocage des loyers, le système de l'indice fixe permet de court-circuiter le blocage en retrouvant le cours de l'indice dès que cesse le blocage. De même, lorsqu'un nouveau prix est fixé, par voie d'avenant ou de révision judiciaire, ou encore lorsque le bail est renouvelé, ce système conduit à appliquer l'indice de base fixe au nouveau prix, ce qui occasionne un effet de rattrapage artificiel et gravement inflationniste. Dans trois arrêts rendus les 4 et 11 avril 2012, la cour d'appel de Paris a tenté de trouver un équilibre en jugeant que la clause d'indexation à indice

de base fixe n'est pas ipso facto illicite, et ne doit être réputée non écrite que si elle a concrètement occasionné une distorsion à l'occasion de la fixation d'un nouveau prix.

Ce raisonnement ne nous semble pas exempt de critique, car la validité d'une clause s'apprécie au jour de sa formation, et non au vu des circonstances ultérieures. De plus, contrairement à ce que suggère la cour d'appel de Paris, aucun texte n'habilite le juge à déterminer un nouvel indice applicable au nouveau prix. Le système proposé mériterait en revanche être repris par le législateur. L'alinéa 2 de l'article L. 112-1 pourrait être complété par deux phrases fixant le régime de la clause à indice de base fixe :

- La première phrase affirmerait la licéité de cette clause, dont la validité serait désormais incontestable

- La seconde phrase adapterait le mécanisme de cette clause aux hypothèses de fixation d'un nouveau prix, en imposant l'application du dernier indice publié. Au-delà de l'adaptation de la clause à indice de base fixe, ce texte pourrait servir de modèle aux parties chaque fois que les indices de calcul prévus par une clause d'indexation deviendraient inadaptés au nouveau prix, par exemple parce que la date anniversaire du bail renouvelé diffèrerait de la date anniversaire du bail initial.

En revanche, il ne nous paraît pas indispensable que l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier régisse lui-même les modalités d'adaptation de la clause à indice de base fixe en cas de blocage légal des loyers. Cette question relève davantage de la loi de blocage elle-même.

L'alinéa 2 du texte pourrait ainsi être rédigé de la manière suivante :

Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision. ***N'est pas en elle-même illicite la clause prévoyant la révision du prix par référence à l'indice en considération duquel le prix initial a été fixé. En cas de renouvellement du contrat, ou de fixation conventionnelle ou judiciaire d'un nouveau prix en cours de contrat, l'indice de base est à défaut de nouvel accord des parties le dernier publié au jour de l'entrée en vigueur du nouveau prix*** ».

Ce mécanisme d'adaptation pourrait susciter une distorsion pour les clauses d'indexation ne prévoyant pas le réajustement du loyer en fonction du dernier indice publié. Si cet indice de comparaison s'avère postérieur au dernier publié, ce qui est de plus en plus rare en pratique, la période de variation indiciaire sera supérieure à la durée écoulée entre chaque révision. D'où la recommandation suivante, qui s'inscrit dans la logique du texte : il appartiendra aux parties d'adopter les derniers indices publiés comme indices de comparaison, soit en amont dans la clause d'indexation initiale, soit en aval dans l'accord adaptant la clause d'indexation au nouveau prix.

L'aménagement conventionnel de la clause d'indexation

Dans la mesure où la clause d'indexation émane de la volonté des parties de régir l'évolution du loyer dans le temps, il est tout à fait concevable qu'elles l'aménagent afin de l'adapter au mieux à leurs besoins. En même temps, cette liberté contractuelle ne peut être illimitée ; elle doit s'exercer dans le respect des exigences de l'ordre public monétaire. Aucun texte ne

condamne expressément la modulation de l'indexation, mais l'esprit des articles L. 112-1 et suivants du Code monétaire et financier est que la clause d'indexation ne doit pas générer une inflation injustifiée ou artificielle.

Il nous semble ainsi qu'il serait souhaitable de faire le départ entre, d'une part, les clauses d'indexation inflationnistes, et d'autre part, les clauses d'indexation modératrices, qui respectent les préoccupations du législateur. Nous nous sommes efforcés de recenser dans cet esprit les principaux aménagements contractuels :

- La clause d'indexation jouant à sens unique, soit en pratique exclusivement à la hausse. Cet aménagement nous semble contraire aux dispositions de l'article L. 112-2 du Code monétaire, en ce qu'il manipule la variation de l'indice de telle manière que le loyer ne peut qu'augmenter plus que l'indice de référence. Or, si le texte impose le recours à un indice adéquat à la convention ou à l'activité de l'une des parties, c'est précisément pour s'assurer que le prix demeurera connecté à ce référentiel.

- Le plancher interdisant la diminution du loyer en-deçà du loyer initial. Cette restriction est très courante et répond souvent au souci du bailleur de maintenir un niveau de loyer conforme au financement de l'immeuble. Une telle clause contredit moins nettement la variation de l'indice ; si l'indice monte lors des premières années, il y a très peu de chances que le plancher bride un jour l'indexation du loyer. C'est pourquoi cet aménagement nous paraît moins condamnable que le précédent, bien qu'il en constitue un diminutif.

- Le « caping » consistant à plafonner la variation de l'indexation, par exemple à un taux de 3 % par an. Il peut être soit unilatéral (plafonnement des seules hausses, ou plafonnement des seules baisses), soit bilatéral (plafonnement aussi bien des hausses que des baisses), auquel cas on parle souvent de « tunnel ». Cet aménagement mérite à notre sens d'être déclaré licite, car il modère l'inflation. D'ailleurs, la Cour de cassation a admis que le plafonnement du loyer faisant l'objet d'une révision triennale puisse être capé, en dépit de son caractère d'ordre public[276]. Cependant, une telle limitation pourrait s'avérer très pénalisante pour le bailleur en période de forte inflation. Si en outre le caping est unilatéral, cette asymétrie pourrait être contestée au nom de l'exigence d'équilibre contractuel. Nous recommandons donc aux parties de limiter dans le temps le caping, voire de le bilatéraliser.

- Certaines clauses assortissent le plafond inhérent au caping d'un plancher, de telle manière que le loyer augmentera nécessairement dans une proportion encadrée par ce « tunnel ». Dans l'esprit des parties, ce plancher est une contrepartie du plafond. Cependant, une telle clause s'éloigne considérablement de la notion d'indexation et impose une hausse systématique du loyer. Elle ne nous paraît pas compatible avec les exigences tant du Code de commerce que du Code monétaire et financier.

Malheureusement, c'est aujourd'hui la plus grande insécurité juridique qui règne en la matière. A ce titre, nous avons réfléchi à l'opportunité de proposer un texte précisant dans quelles conditions de tels aménagements pourraient être valablement stipulés. Il nous semble en définitive préférable de laisser la jurisprudence faire le tri entre les clauses qui nous semblent d'ores et déjà contraires aux textes actuels (notamment la clause jouant à sens unique), et celles

[276] Cass. 3ème civ., 18 déc. 1985 : *Rev. loyers* 1986, p.381.

qui s'y conforment. L'ajout d'une interdiction supplémentaire serait contraire à la liberté contractuelle, et ne ferait que compliquer encore davantage la réglementation des clauses d'indexation, tout en suscitant le risque de créer de nouvelles difficultés imprévues.

La sanction des clauses d'indexation illicites

Les contentieux actuels mettent encore en lumière le problème de la sanction des clauses illicites. On peut actuellement relever pas moins de trois régimes distincts :

- L'article L. 112-1, alinéa 2 du Code monétaire et financier prévoit expressément que la clause d'indexation est réputée non écrite. Il est bien établi qu'il s'agit d'une sanction légale opérant de plein droit, de sorte qu'elle n'est soumise à aucune prescription. Seule l'action en restitution des loyers versés au titre de l'indexation relève de la prescription quinquennale de droit commun.

- Dans le silence de l'article L. 112-2 du même code sur la sanction applicable en cas de choix d'un indice inadéquat à l'objet de la convention ou à l'activité de l'une des parties, la Cour de cassation a fait prévaloir la nullité absolue[277], qui n'atteint cependant que la clause elle-même[278]. Cette jurisprudence est sans doute encore d'actualité, puisque c'est la nullité qui prévaut sur le réputé non écrit lorsqu'aucun texte ne précise la sanction applicable[279]. Depuis la réforme de la prescription par la loi du 17 juin 2008, cette nullité absolue ne se prescrit plus par trente mais par cinq ans.

- Les clauses contraires au régime d'ordre public de la révision relèvent de la nullité relative prévue par l'article L. 145-15 du Code de commerce. C'est donc la prescription biennale de l'article L. 145-60 qui s'applique ici.

Si l'on peut comprendre que le délai de prescription varie selon que le texte en cause relève du droit commun des obligations ou du droit spécial des baux commerciaux, il nous paraît en revanche illogique que deux textes du Code monétaire et financier fassent l'objet de sanctions distinctes. Il serait plus simple d'unifier les sanctions. A ce titre, nous suggérons que la nullité soit préférée, pour au moins trois raisons :

- Le régime de la nullité demeure mieux connu que le régime du réputé non écrit, malgré les efforts de nombreuses études doctrinales[280].

- L'imprescriptibilité du réputé non écrit nous paraît trop attentatoire à la sécurité juridique. La généralisation du réputé non écrit irait au rebours de la réduction générale des délais de prescription, que la réforme de 2008 a appliquée même aux nullités fondées sur des dispositions intéressant l'intérêt général.

- C'est déjà la nullité qui est prévue par le statut des baux commerciaux, même si son régime demeure distinct.

[277] Cass. com., 3 nov. 1988 : *Bull. civ.*, IV, n° 287.
[278] Cass. 3ème civ., 6 juin 1972, n° 71-11279 : *Bull. civ.*, III, n° 369 – Cass. 3ème civ., 9 juill. 1973, n° 72-12660 : *Bull. civ.,* III, n° 467.
[279] Cass. 3ème civ., 23 janv. 2008 : *JCP* 2008, éd. G, II, 10083, note F. Auque.
[280] Notamment la thèse de S. Gaudemet, *La clause réputée non écrite*, th. Economica, 2006.

Cette simplification peut aisément être mise en œuvre par la simple substitution du terme « nulle » au sein des textes concernés, en lieu et place des termes « réputée non écrite » et « interdite ».

La révision de l'article L. 145-39 du Code de commerce

Ce texte issu d'un décret-loi du 1er juillet 1939 avait été conçu comme un mécanisme de modération des variations excessives du loyer par l'effet de l'inflation. Le retour à la valeur locative était censé garantir le retour du loyer à un niveau normal. Cependant, depuis que la loi du 12 mai 1965 a fixé à neuf années la durée minimale des baux commerciaux, la valeur locative peut s'avérer très différente du loyer initial. De plus, cette révision est curieusement demeurée à l'écart des mécanismes de plafonnement qui encadrent la révision triennale et le loyer de renouvellement. Si la Cour de cassation ne pouvait faire autrement que d'appliquer le texte, il nous paraît néanmoins anormal :

- que la partie qui a déjà subi une variation du loyer de plus du quart, soit en pratique le locataire, puisse se voir imposer une augmentation du loyer encore plus importante

- ou qu'à l'inverse, la partie qui a bénéficié de cette variation de plus du quart, soit en pratique le bailleur, puisse se voir imposer la fixation d'un prix inférieur, parfois très nettement, au loyer initial.

Dans le premier cas, la révision du loyer peut en outre s'avérer éphémère si, lors du renouvellement suivant, le loyer est plafonné sur la base de l'indice initial du bail à renouveler. Ce qui montre bien alors un manque de cohérence entre l'article L. 145-39 et les autres textes relatifs au loyer.

En même temps, certains d'entre nous estiment que le retour à la valeur locative n'est jamais une mauvaise chose et qu'elle s'imposera tôt ou tard. Cette préférence pour la valeur locative n'aurait rien d'incohérent si, dans le même temps, le plafonnement du loyer de renouvellement était supprimé. On peut ajouter que l'intérêt d'une révision doublement plafonnée (par un plafond et par un plancher) serait faible, le loyer ne pouvant redescendre de plus de 25 %.

C'est pourquoi nous pensons que les deux solutions peuvent être défendues et qu'il appartiendra au législateur de faire un choix :

- Soit maintenir l'article L. 145-39 dans sa version actuelle

- Soit modifier le texte afin d'encadrer davantage la révision.

Cet encadrement pourrait être mis en œuvre de deux manières :

- Soit maintenir le mécanisme de fixation du loyer dans sa version actuelle, mais en réservant le droit de demander la révision à la partie ayant subi la variation du loyer (le preneur en cas de hausse, le bailleur en cas de baisse).

  Ce qui pourrait conduire à la version suivante du texte : « *En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut*

être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. ***La révision ne peut être demandée que par la partie qui a subi cette variation du loyer.*** »

- Soit introduire un double plafonnement similaire à celui qui encadre actuellement la révision triennale.

  Le texte pourrait alors être rédigé de la manière suivante : « *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.* ***Le loyer révisé n'est fixé à la valeur locative que si son montant se situe entre[281] celui du loyer initial et celui du loyer indexé au jour de la demande de révision.*** »

La révision de l'article L. 145-38 du Code de commerce

La révision triennale est dominée par le plafonnement, tant la marge de retour à la valeur locative s'avère étroite. Elle présente néanmoins un réel intérêt pour les baux dépourvus de clause d'indexation. Si la valeur locative est en principe hors d'atteinte, le déplafonnement étant très difficile à démontrer, elle permet tout au moins de revaloriser le loyer au niveau de l'indice du coût de la construction (dès lors que les parties en sont d'accord ou qu'il est judiciairement établi que la valeur locative n'est pas inférieure au plafond).

En revanche, lorsque le bail comporte une clause d'indexation, la révision triennale nous paraît, soit inutile, soit intempestive :

- Si le bail indexe le loyer sur l'ICC, l'ILC ou l'ILAT, la révision triennale ne présente le plus souvent aucun intérêt pratique, puisque le plafonnement se calcule sur la base de l'indice fixé par le contrat. Le loyer indexé constitue en outre un plancher, qui coïncide quasiment avec le plancher.

- Si le bail indexe le loyer sur un autre indice, la révision triennale peut neutraliser l'évolution convenue du loyer en imposant le retour du loyer au niveau de l'indice du coût de la construction, qui demeure l'indice de référence lorsque ni l'ILC, ni l'ILAT ne sont applicables. Si l'indice convenu a augmenté davantage que l'ICC, le loyer ne peut pas être révisé à la baisse puisque le loyer en cours constitue un plancher. Mais si c'est l'ICC qui a le plus augmenté, le loyer peut atteindre son cours dès lors que la valeur locative est au moins au même niveau. Ce système favorise donc une évolution inflationniste du loyer et remet en cause la liberté des parties de choisir un autre indice en relation directe avec l'objet de leur bail ou l'activité de l'une d'entre elles.

[281] Cette formulation marque l'idée qu'il y a un espace entre un minimum et un maximum, tout en restant neutre puisqu'ils ne sont pas identifiés. Ainsi, en cas de baisse de l'indice (cette hypothèse d'école est déjà envisagée par le texte), le minimum ne serait plus le loyer initial mais le loyer indexé. En cas de hausse, c'est le loyer initial qui serait le minimum, et le loyer indexé le maximum.

Nous avons envisagé deux manières de mettre fin à ce problème d'articulation de la révision triennale et de la clause d'indexation :

- Réserver la révision triennale aux seuls baux dépourvus de clause d'indexation. Serait donc remis en cause le principe dit du cumul des deux révisions, bien établi en jurisprudence. En ce sens, la lettre actuelle de l'article L. 145-39 du Code de commerce semble déjà déroger à l'article L. 145-38. L'inconvénient de cette lecture est cependant de priver les baux assortis d'une clause d'indexation de la possibilité de fixer le loyer à la valeur locative lorsqu'elle a varié de plus de 10 % par l'effet d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, ou encore lorsque le preneur a mis en œuvre une déspécialisation partielle.

- Modifier l'indice applicable au calcul du plafonnement de la révision triennale, en faisant prévaloir l'indice choisi par les parties dans les conditions de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier. Il conviendrait bien entendu de maintenir un indice légal applicable à défaut de clause d'indexation. Nous souhaitons que cet indice ne soit plus l'ICC mais l'ILA.

En application de cette proposition, l'alinéa 3 de l'article L. 145-38 pourrait être modifié de la manière suivante :

« *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice convenu dans les conditions de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, ou à défaut de l'indice trimestriel des loyers d'activités, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer*. »

Cet alinéa pourrait être certainement mieux rédigé, la version issue de la loi MURCEF ne brillant pas par sa clarté. Le texte ne fait pas clairement apparaître la place exacte de la valeur locative et ne satisfait guère à l'exigence de lisibilité. Mais la jurisprudence a su fixer le sens de ce texte, qui connaît depuis 2001 une vie plus paisible. Une modification structurelle susciterait, une fois encore, le risque de créer de nouvelles difficultés.

Remarque : il serait cohérent que le recours à l'indice convenu, ou à défaut à l'ILA, prévale également dans le cadre du plafonnement du loyer de renouvellement.

Cette harmonisation du plafonnement et du contrat pourrait être encore optimisée si les trimestres de calcul de l'indexation coïncidaient. Il serait utile que les indices de référence soient les derniers publiés au jour de la prise d'effet du précédent loyer et du loyer révisé, et non plus les indices contemporains des deux dates. L'indice du trimestre en cours n'est pas encore publié au jour de la demande de révision, alors que celle-ci doit à peine de nullité mentionner le loyer souhaité… De nombreux baux déterminent pour cette raison l'indice de base applicable au calcul de la révision triennale. Mais un récent arrêt de la cour d'appel de Paris a invalidé cette pratique en rappelant que le régime de la révision triennale est d'ordre public[282]. Il en résulte encore que même si le plafonnement était calculé sur la base de l'indice

[282] CA Paris, 31 oct. 2012 : 31 oct. 2012 : Loyers et copr. 2012, n° 329, obs. E. Chavance.

convenu, la divergence des indices de calcul pourrait encore engendrer une différence, bien difficile à justifier. Nous souhaitons donc que le texte actuel, qui ne précise pas vraiment quels trimestres doivent être pris en compte, soit désormais interprété sur la base des derniers indices publiés aux dates de référence. C'est d'ailleurs ce que prévoit expressément l'article L. 145-34 pour le plafonnement du loyer de renouvellement. Et c'est encore sur la base de cet indice que nous proposons de permettre l'adaptation de la clause d'indexation à indice de base fixe.

La place de l'ordre public dans le régime de révision légale du loyer

Les actuels articles L. 145-37 à L. 145-39 du Code de commerce sont déclarés d'ordre public par l'article L. 145-15. Nous nous sommes demandé s'il est opportun de limiter autant le champ de la liberté contractuelle. D'une part, il nous semble illogique que le régime de fixation du loyer en cours de bail soit d'ordre public, alors que le régime de fixation du loyer de renouvellement est supplétif de volonté selon la jurisprudence. Le contrat ne devrait pas influer moins sur le loyer qui lui est applicable que sur le loyer qui s'appliquera au bail renouvelé, lequel constitue selon la jurisprudence un contrat distinct et nouveau. D'autre part, le caractère d'ordre public de la révision suscite de réels problèmes d'articulation avec les loyers progressifs, les clauses qui envisagent une modification du prix en cours de bail, voire certains avenants passés en cours de contrat. En effet, l'ordre public ne se limite pas à préserver les deux facultés de révision prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39. Chaque fois que leurs conditions ou leurs effets sont susceptibles d'être affectés par une clause ou par un avenant, la nullité est encourue. Il est en tout cas très difficile de cerner les contours exacts de cet ordre public, et cette insécurité juridique fait reculer la liberté contractuelle.

Nous avons donc réfléchi à la suppression pure et simple du caractère d'ordre public des textes relatifs à la révision, ainsi que le préconisait le rapport Pelletier. Cette proposition présente incontestablement une vertu simplificatrice. Les parties deviendraient libres de régler elles-mêmes les modalités d'évolution du loyer en cours de bail, ou de s'en tenir aux deux facultés de révision légales, qu'elles pourraient d'ailleurs aménager à leur convenance. Elles pourraient même écarter la révision légale sans rien y substituer.

Une partie d'entre nous considère cependant que l'ordre public ne peut disparaître purement et simplement de la matière, la liberté contractuelle pouvant permettre à la partie forte d'évincer les facultés de révision légale. Or celles-ci présentent le mérite de permettre une revalorisation du loyer en cours de bail, notamment en cas de forte indexation du loyer ou de bouleversement important.

En toute hypothèse, la question de la place de l'ordre public dans le régime des loyers commerciaux doit être pensée de manière plus globale, afin de remédier à la distorsion constatée entre le loyer révisé et le loyer de renouvellement.

Propositions

Propositions à l'attention du législateur ou de la jurisprudence :

1) Mettre fin à la dualité Indice des Loyers Commerciaux (ILC) / Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) en étendant le champ d'application de l'ILAT à toutes les

activités, qu'elles soient tertiaires, commerciales ou industrielles. L'ILAT serait donc rebaptisé « Indice des Loyers d'Activités » (ILA) et conserverait son statut actuel.

2) Mettre fin à la dualité de sanctions nullité absolue / clause réputée non écrite, en précisant dans les article L. 112-1, alinéa 2 et L. 112-2 du Code monétaire et financier que les clauses d'indexation contraires à ces règles sont nulles.

3) Supprimer la référence faite par les articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce à l'Indice du Coût de la Construction (ICC), qui ne serait donc plus utilisé pour calculer le plafonnement. Serait en revanche conservée la présomption irréfragable de relation directe entre l'ICC et l'objet de la convention, prévue par l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier. Les parties souhaitant indexer le loyer en toute sécurité conserveraient donc le choix entre l'ILA et l'ICC.

   Opinion dissidente : abroger la présomption irréfragable de licéité de l'ICC.

4) Prévoir au sein de l'article L. 145-38 du Code de commerce, voire de l'article L. 145-34, que le calcul du plafonnement s'effectue sur la base de l'indice convenu dans la clause d'indexation, dès lors qu'il répond aux conditions de validité de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier. A défaut de clause d'indexation, le plafonnement serait calculé en fonction de la variation de l'ILA.

5) Interpréter l'article L. 145-38 du Code de commerce en ce sens que les indices de calcul du plafonnement soient les derniers publiés au jour de la prise d'effet du précédent loyer et au jour de la demande de révision.

6) Ajouter à l'article L. 112-1, alinéa 2 du Code monétaire et financier deux phrases, l'une déclarant licite en elle-même la clause d'indexation à indice de base fixe, l'autre organisant son adaptation au renouvellement du bail et à la fixation d'un nouveau loyer en cours de bail. Le nouvel indice de base serait le dernier publié au jour de la date d'effet du bail renouvelé ou du nouveau loyer, sauf nouvel accord des parties.

7) Maintenir en jurisprudence la distinction clause d'actualisation / clause d'indexation

8) Pour une partie d'entre nous, encadrer la révision de l'article L. 145-39 du Code de commerce, conformément à sa fonction modératrice originelle, en prévoyant, soit que la valeur locative ne peut servir de référence que si elle se situe entre le montant du loyer initial et le montant du loyer indexé au jour de la demande de révision, soit que cette révision ne peut être demandée que par la partie qui a subi la variation du loyer.

9) Pour la moitié d'entre nous, supprimer le caractère d'ordre public des articles L. 145-37 à L. 145-39 du Code de commerce.

Recommandations aux rédacteurs de baux :

1) Eviter de stipuler une clause d'indexation ne jouant qu'à sens unique, et notamment à la hausse, cette clause nous semblant contraire à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier

2) En cas de plafonnement conventionnel de l'indexation (mécanisme du caping), qui nous paraît licite en lui-même, limiter sa durée dans le temps, voire l'appliquer aussi bien en cas de baisse de l'indice qu'en cas de hausse (mécanisme souvent appelé « tunnel »)

3) En cas de stipulation d'une clause d'indexation à indice de base fixe, utiliser comme indices de référence les derniers indices publiés respectivement au jour de la prise d'effet du loyer initial et au jour de chaque réajustement du loyer.

Tableau des modifications législatives proposées

Texte	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Art. L. 112-1, alinéa 2 du Code monétaire et financier	Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision.	*Est **nulle** toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision. **N'est pas en elle-même illicite la clause prévoyant la révision du prix par référence à l'indice en considération duquel le prix initial a été fixé. En cas de renouvellement du contrat, ou de fixation conventionnelle ou judiciaire d'un nouveau prix en cours de contrat, l'indice de base est à défaut de nouvel accord des parties le dernier publié au jour de l'entrée en vigueur du nouveau prix*** »
Art. L. 112-2 du Code monétaire et financier	Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.	Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est **nulle** toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des **activités** définies par décret, sur la variation de **l'indice trimestriel des loyers d'activités** publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques. *(Alinéa 2 abrogé)*

Art. D. 112-2 du Code monétaire et financier	Les activités mentionnées dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier sont les activités commerciales et les activités artisanales. Les activités mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 112-2 sont les activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales mentionnées au premier alinéa du présent article. Elles recouvrent notamment les activités des professions libérales et celles effectuées dans des entrepôts logistiques.	*Cet article doit délimiter les contours exacts de l'indice des loyers d'activités, en fonction des exclusions souhaitées par le législateur.*
Art. L. 145-34 du Code de commerce	A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de	A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, **de l'indice convenu dans les conditions de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financer,**

	l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.	**ou à défaut de l'indice trimestriel des loyers d'activités mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques**. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation **de l'indice trimestriel des loyers d'activités**, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.
Art. L.145-38, alinéa 3 du Code de commerce	Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.	Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation **de l'indice convenu dans les conditions de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financer, ou à défaut de l'indice trimestriel des loyers d'activités**, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

Art. L. 145-39 du Code de commerce	En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.	Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. **Le loyer révisé n'est fixé à la valeur locative que si son montant se situe entre celui du loyer initial et celui du loyer indexé au jour de la demande de révision.** *OU* En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire**. La révision ne peut être demandée que par la partie qui a subi cette variation du loyer.**
Art. R. 145-2, alinéa 1 du Code de commerce	Le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande.	Le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande**, dans les limites fixées par l'article L. 145-39**. *Seulement en cas de mise en place du mécanisme de plafonnement*

Annotations de l'article ***L'indexation et la révision du loyer en cours de bail***

6.5. LES DEVOIRS D'INFORMATION DE LA CHAINE DES METIERS DE L'IMMOBILIER

La chaîne des métiers de l'Immobilier… l'expert en estimation immobilière, le diagnostiqueur, l'agent immobilier et le notaire face à leur obligation de devoir de conseil.

L'ordre d'étude des différents professionnels est conforme à la chronologie rencontrée à l'occasion d'une vente d'un bien immobilier, l'évaluation, la réalisation des diagnostiques techniques, la recherche d'un acquéreur et la réitération de l'acte authentique de vente.

Le devoir de conseil de l'expert en estimation immobilière :

La profession d'expert en estimation immobilière n'est pas réglementée et l'acte d'expertise est régulièrement pratiqué par plusieurs professions distinctes. Il existe néanmoins deux statuts d'experts qui coexistent avec plusieurs normes d'expertises nationales, européennes ou internationales[283].

Il est établi que l'expert en estimation immobilière a une obligation de moyen qui lui impose d'accomplir toutes les diligences nécessaires à l'obtention du résultat économique recherché qui n'est pas garanti.

Il peut engager sa responsabilité contractuelle ou extracontractuelle mais on ne peut attendre de l'expert qu'il s'engage sur la valeur économique qu'il détermine aux termes de ses travaux. L'expert est chargé d'émettre un avis objectif sur la valeur vénale d'un bien ou d'un droit immobilier, or le prix finalement obtenu dépendra également d'éléments subjectifs, de la stratégie de commercialisation ou d'une modification des lieux qui interviendrait entre l'expertise et la réalisation du bien[284] ces éléments échappant à la considération de l'expert au moment de son appréciation économique quelques semaines ou mois plus tôt.

Cette obligation de moyen (et non de résultat), combinée à l'absence d'un statut réglementé expliquent certainement la rareté des actions en responsabilité contre les experts en estimation immobilière dès lors qu'ils respectent la principale norme d'expertise, la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI 4ème édition 2012). L'analyse de la jurisprudence démontre d'ailleurs qu'il est à ce jour exceptionnel que la responsabilité d'un expert soit retenue sur la question précise qui lui est posée c'est-à-dire la valeur.

On peut citer deux exemples :

1) L'expert qui avait négligé de lever un certificat d'urbanisme et avait à tort conclu à l'impossibilité de division d'un terrain (cass.1ère civ, 12 mai 1993) a vu sa responsabilité reconnue.

[283] L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut… JJM Revue EXPERTS – Août 2013
[284] A dire d'expert…immobilier ! JJM Revue EXPERTS – Octobre 2012

2) L'expert qui a commis une erreur dans l'évaluation d'un immeuble de sorte que le prix de cession n'a pas permis à l'organisme de crédit de recouvrer sa créance a vu également sa responsabilité retenue (cass.2ème civ, 19 juin 2003).

L'expert en estimation immobilière n'est donc pas vraiment concerné, pour l'instant, par le devoir de conseil qui ne serait finalement que la conséquence d'une obligation de résultat ou de la force du statut du professionnel mis en cause.

D'ailleurs, la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière dans sa dernière édition ne reprend ni de devoir de conseil ni même de devoir d'information dans le chapitre relatif aux devoirs de l'expert en évaluation immobilière.

Il est cependant attendu sur des notions particulières que sont l'indépendance, la loyauté, la probité et l'honneur.

Les notions d'indépendance et de transparence[285] sont actuellement au centre des discussions entre experts puisqu'on peut s'interroger sur le risque de conflits d'intérêt au sein des groupes financiers ou bancaires qui font établir leurs expertises par des intervenants filialisés ou subordonnés ou lorsque les cabinets d'expertise constituent l'une des branches d'activité d'un groupe multiservice dont la rentabilité est notoirement assuré par la branche transaction.

Ce risque est illustré par le journal « Les Echos » du 24 mars dernier « Immobilier de bureau : la grande illusion… » qui fustige « Lors des grand-messes réunissant les acteurs du secteur et les analystes financiers, les principales sociétés de conseil... Fournissent des chiffres faux ! » (…) et il est dénoncé par plusieurs économistes de l'immobilier.

Autre illustration du faible sentiment de responsabilité : Lors d'une récente discussion avec l'un des collaborateurs d'une véritable institution expertale celui-ci m'apprenait que la valeur de l'immeuble expertisé n'avait aucune influence sur le montant du devis… que l'actif soit de plus de 200 millions d'euros ou de 2 millions, seul le temps passé comptait pour la facturation !

A l'avenir, on peut supposer que la responsabilité de l'expert devrait s'accroître notamment par l'instauration de Directives Européennes[286] ce qui devrait nous conduire à accentuer la nécessité de définir les contours d'un véritable statut, faute de quoi le risque des crises passées restera d'actualité.

Création d'un statut qu'a appelé de ses vœux, Sébastien HUYGHE, Député du Nord, membre de la commission des lois de l'assemblée nationale, lors d'un colloque qui s'intitulait « les bonnes pratiques de l'expertise immobilière » qui se déroulait à l'Université de LILLE 2 le 11 avril dernier sous l'égide de l'Atelier des professionnels de l'immobilier ICEU/ICH associé.

[285] L'expertise d'assurance a bon dos ! *AJDI/DALLOZ – Février 2014*

[286] Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/EU, publiée au JO de l'Union Européenne le 28 février 2014

Le devoir de conseil du diagnostiqueur :

Le diagnostic a pour objet, soit de décrire une réalité par des signes apparents, soit d'envisager une réalité que l'on ne peut directement appréhender. Le technicien doit donc trouver un positionnement intermédiaire entre le fait d'en dire trop (extrapoler ce qu'il voit, au risque d'alarmer inutilement le donneur d'ordre) ou pas assez (s'en tenir à une description pure). D'ailleurs, en matière de diagnostics avant-vente, l'interdiction générale de réaliser des sondages destructifs (le principe étant que dans le cadre d'une vente on ne porte pas atteinte à l'intégralité de l'immeuble) impose certaines limites matérielles. Toutefois, en tant que professionnel, le diagnostiqueur est tenu par une obligation de conseil que la jurisprudence étend au-delà d'une simple exécution des prescriptions réglementaires.

Comme pour l'agent immobilier, la responsabilité du diagnostiqueur est contractuelle vis-à-vis de son client et délictuelle vis-à-vis des tiers. L'obligation de conseil et de renseignement pesant sur le diagnostiqueur se base donc sur les mêmes fondements juridiques (articles 1134, 1135 et 1382 du Code civil, cf. infra).

Selon la Cour de cassation, en matière d'amiante le devoir de conseil du diagnostiqueur l'oblige non seulement à prendre en compte l'ensemble des prescriptions réglementaires relatives aux modalités du contrôle, mais l'oblige également à utiliser son expérience pour déterminer les parties de l'immeuble dans lesquelles la recherche doit être faite prioritairement. La Cour de cassation pose ainsi le principe qu'en présence de simples constatations visuelles réalisées par le technicien « *le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir par lui-même des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante* » (Civ. 3ème, 2 juill. 2003, D.2003 1881). Ce devoir de conseil est très étendu puisqu'il conduit le technicien à attirer l'attention dans son rapport sur des points de contrôle même non compris dans sa mission telle que définie par la réglementation, mais dont la prise en compte serait nécessaire pour assurer sa pleine efficacité au diagnostic. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 03 janvier 2006 (AJDI 2006. 222) « *qu'il résulte des termes du contrat que le contrôleur [technique] n'était pas en droit de limiter son intervention à un simple contrôle visuel ni à certaines parties de l'immeuble, et qu'en ne procédant pas à une recherche systématique [le contrôleur technique] qui avait reçu une mission complète de diagnostic, avait engagé sa responsabilité* ». En l'espèce, les échantillons (pourtant en nombre conforme à la réglementation) dont l'analyse s'est révélée négative ont été considérés non représentatifs et il a été reproché au diagnostiqueur de ne pas avoir poussé plus en avant ses investigations.

Enfin, on peut relever une certaine obligation de mise en garde de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Rennes du 20 mars 2008 (n°06/04251) dans lequel conformément au contrat conclu, le diagnostiqueur avait constaté des traces de pourriture cubique dans son diagnostic, traces qu'il savait être la manifestation d'une attaque de champignons de type basidiomycète (la mérule) et où sa responsabilité a été engagée puisqu'il « *n'a pas attiré l'attention des lecteurs profanes de son rapport sur le risque sérieux qui existait que le champignon soit également présent dans les parquets recouverts et par suite non visibles et non examinés et ne leur a pas conseillé de faire poursuivre leurs investigations dans cette direction.* ».

Le devoir d'information et de conseil amène les diagnostiqueurs experts à prendre toutes les précautions, en relevant tout trouble de l'immeuble pouvant porter atteinte à des personnes

physiques (ex : nid de guêpes, humidité/moisissures/champignons, défauts de structures) même s'il ne s'agit que de traces de séquelles, et en conseillant le propriétaire de se rapprocher d'un conseil spécialisé.

Cette précaution prise par les diagnostiqueurs permet, outre le fait de remplir son devoir de conseil, de satisfaire les parties (le vendeur ne sera pas inquiété par une éventuelle action pour vice caché, l'acquéreur sera pleinement informé) mais également le notaire dont la responsabilité ne pourra que plus difficilement être recherchée. Toutefois, une telle précaution peut entraîner des difficultés avec certains agents immobiliers peu scrupuleux puisque la vente est ralentie et risque même de ne pas aboutir. Cette large application du devoir d'information et de conseil permettra d'éviter les actions abusives de vice caché d'acquéreurs peu scrupuleux qui achètent en connaissance et permettra également au diagnostiqueur de gagner sur le long terme une notoriété sérieuse.

Le diagnostiqueur technique bénéficie d'un statut récent et son dossier de diagnostique technique est prévu l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 76

Depuis le 1er novembre 2007, tous les diagnostiqueurs immobiliers pour pouvoir exercer leur activité doivent se faire certifier par un organisme indépendant et accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) selon la norme ISO 17024.

Nul doute que sa responsabilité va s'accroitre à l'avenir et que les professionnels seront confrontés à une augmentation de leur mise en cause.

Le devoir de conseil de l'agent immobilier :

L'agent immobilier, en qualité d'intermédiaire, est « *responsable du dommage subi par toutes les personnes parties à l'opération dont l'échec était imputable à ses fautes professionnelles, le fondement de cette responsabilité étant contractuel à l'égard de ses clients et délictuel à l'égard des autres parties* » selon la Cour de cassation (Civ. 1er, 16 déc. 1992, Bull. civ. I, n°316).

Il est donc tenu à une obligation contractuelle de conseil et de renseignement envers son mandant sur la base des articles 1134 et 1135 du Code civil : « *Les conventions doivent être exécutées de bonne foi* » ; « *Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature* ». Mais il est également tenu à une obligation de conseil envers le cocontractant de son mandant, pour lequel il peut engager sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (qui fonde la responsabilité extracontractuelle de droit commun et qui est également le fondement juridique du devoir de conseil des notaires cf. infra).

Ce devoir l'oblige à recueillir toutes indications sur tout ce qui peut influer sur le consentement des parties ou faire obstacle à la vente. Il doit informer c'est-à-dire donner les informations sur l'objet ou la prestation en cause. A ce titre, il a l'obligation de vérifier l'exactitude des renseignements qu'il donne aux parties. Il doit également aider le futur contractant à prendre sa décision, en s'assurant que la chose ou la prestation proposée est adaptée à ses besoins (conseil), et en l'informant sur les inconvénients de son choix, voire en le dissuadant de contracter (mise

en garde). Cette obligation concerne aussi bien les risques juridiques (ex : risque de non renouvellement d'un bail), les risques administratifs (ex : caractère inconstructible d'un terrain), que les risques économiques ou financiers (ex : insolvabilité réelle ou supposée du client ou de son garant).

Il a également l'obligation d'informer les cocontractants des vices apparents du bien vendu, qu'en sa qualité de professionnel, il ne peut ignorer. Il a été jugé par la Cour de cassation qu'il doit attirer l'attention des acquéreurs sur l'origine très vraisemblable des fissures apparentes et sur leur gravité potentielle pouvant affecter la structure de l'immeuble (Civ. 3ème, 8 avr. 2009 n°07-21.910 et n°07-21.953) ou encore sur l'existence d'insectes ayant attaqué la charpente et le plancher du grenier (Civ. 1er,18 avr. 1989, Bull. civ. I n°150).

Cependant, sa responsabilité pour manquement à son devoir d'information ne pourra être recherchée si le vice est suffisamment apparent (Civ. 3ème, 29 mars 2011) : « *ne commet pas une réticence dolosive le vendeur d'un immeuble qui ne révèle pas à l'acquéreur le mauvais état de la toiture dès lors que ces désordres étaient apparents et qu'il n'a rien fait pour les cacher* ».

De plus, le devoir de conseil de l'agent immobilier comprend également une limite relative aux vices cachés. En effet, sa responsabilité n'est pas engagée en présence de vices cachés dans l'ignorance desquels son mandant l'a laissé, volontairement ou non, et elle ne pourra être engagée que s'il est démontré qu'il avait connaissance du vice, ce qu'a jugé la Cour de cassation pour des désordres affectant la charpente : « *après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente et qu'ainsi la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision* » (Civ. 1er, 16 jan. 2007, Bull. civ. n°15). Cette limite du devoir de conseil de l'agent immobilier le distingue du vendeur professionnel (marchand de biens) et du professionnel de la construction.

Nos intervenants nous ont également rappelé l'étendue des compétences sur lesquelles peut être engagée la responsabilité de l'agent immobilier : juridiques (rédaction d'actes de type promesse de vente), commerciales (le bien présenté doit être en adéquation avec les besoins du client), techniques, afin de permettre à l'agent immobilier de délivrer la « parfaite » information au client sur la chose vendue.

Toutefois, la maigre réputation des agents immobiliers et l'entendue des compétences sur lesquelles peut être engagée leur responsabilité sont en contradiction avec le nombre réduit d'actions en responsabilité dont ils font l'objet. D'ailleurs, en 17 ans d'expérience, une seule action en responsabilité a été engagée contre notre intervenant. Toutefois, cette action portait justement sur un manquement au devoir de conseil. Bien que cette action n'ait pas abouti, il semble que ce retour d'expérience confirme notre sentiment sur cette tendance : la responsabilité civile des agents immobiliers est rarement engagée mais le manquement au devoir de conseil semble être le motif retenu pour mettre en cause cette responsabilité.

Il semblerait alors qu'en cas de manquement au devoir d'information et de conseil, les parties à la vente soient plus enclines à engager la responsabilité du notaire que celle de l'agent immobilier. Cet état de fait peut être mis en corrélation avec le statut de ces deux acteurs de

l'immobilier. D'un côté le notaire qui en tant qu'officier ministériel, semble représenter l'Etat et remplir une mission de service public, et dispose donc du statut le plus fort des professionnels de l'immobilier, et de l'autre l'agent immobilier dont le statut et l'intervention sont encadrées et régies par la loi 70-9 du 2 janvier 1970, dite "Loi HOGUET" et son décret d'application du 20 juillet 1972.

Cette distinction semble être le fruit de la pratique puisqu'aucune disposition ne module l'intensité de la responsabilité pour manquement au devoir d'information et de conseil en fonction du statut du professionnel concerné et paraît plutôt être en lien avec la garantie plus ou moins grande pour la victime du manquement à ce devoir d'obtenir réparation.

Le devoir de conseil du notaire :

Il est fondé sur l'article 1382 du Code civil selon lequel « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* », il s'agit de l'article qui fonde la responsabilité extracontractuelle de droit commun. En effet, il n'existe pas de texte particulier à la profession notariale.

Ce devoir de conseil n'a d'ailleurs pas de définition légale et c'est la jurisprudence qui en a défini les contours, en a élargi de plus en plus le contenu et l'a rendu ainsi l'élément fondamental de la responsabilité notariale.

Ce devoir de conseil, plus large qu'un simple devoir d'information, consiste à éclairer les clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils ont souscrits. En effet, la formule classique utilisée par la jurisprudence est la suivante : « *le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui* ». Il s'agit d'un avertissement donné aux parties sur la meilleure façon d'exercer leurs droits et sur les conséquences de cet exercice. Il ne s'agit pas uniquement d'une obligation de recherche et d'information, mais il consiste à assurer la validité des actes que le notaire reçoit et à permettre leur efficacité.

A l'origine, il existait des facteurs d'atténuation à ce devoir de conseil notamment en considération de la compétence du client ou de la présence d'un conseiller aux côtés du client qui pouvaient écarter ou modérer le devoir de conseil du notaire.

Aujourd'hui, ce devoir de conseil est un devoir absolu qui n'est plus susceptible d'atténuation. Il a été jugé que le devoir de conseil du notaire persistait même en considération des compétences personnelles du client (Civ. 1er, 12 juill. 2005, Bull. civ. I n°323) et ce même dans le cas d'un client notaire lui-même (Civ. 1er, 3 avr. 2007, Bull. civ. I, n°142). D'ailleurs, ce devoir de conseil est également obligatoire dans le cas où le client lui-même indique faire son affaire personnelle des conséquences de certaines informations utiles auxquelles il était en mesure d'accéder. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 14 novembre 2012 par lequel elle censure le raisonnement des juges du fond au motif qu' « *il appartenait au notaire, en vertu de son devoir de conseil, de s'assurer que ses clients avaient eu connaissance de la teneur du jugement et de son incidence sur l'opération que constatait l'acte reçu* », et ajoutant même que « *le notaire ne pouvait se dégager de toute responsabilité en arguant que son client avait entendu faire son affaire personnelle des conséquences du jugement rendu* ».

Toutefois, ce devoir de conseil absolu trouve certaines limites et la responsabilité du notaire sur ce devoir de conseil ne peut être engagée que si le notaire a réellement participé à l'opération réalisée, ce qu'a jugé la Cour de cassation par un arrêt du 30 mai 2012 en exposant que les parties ne peuvent se prévaloir du défaut de conseil du notaire si, après l'avoir sollicité, elles ont décidé de se passer de ses services en rédigeant elles-mêmes un acte sous seing privé.

Finalement le notaire est souvent montré du doigt et sa responsabilité engagée quand un acquéreur ne sait plus vers qui se tourner, soit dans une situation individuelle où il pense avoir fait une mauvaise affaire concernant l'immeuble qu'il achète, soit dans une situation collective où la responsabilité pourrait également être partagée entre plusieurs professionnels et où l'on craint un risque à l'ordre public ou une action de masse.

Sans doute l'assurance responsabilité civile professionnelle dont dispose la profession, la haute compétence, la réussite économique et professionnelle attachée à l'image du notaire, lui confèrent une responsabilité financière et l'obligent à un résultat alors qu'il n'apporte bien souvent qu'une contribution partielle à la chaîne des intervenants de l'immobilier, quitte à le transformer en bouc émissaire de la protection absolue du consommateur immobilier ou à assortir sa charge d'officier ministériel d'une qualité d'assureur.

La sécurité juridique, mise en avant par cette profession, et la force probante de l'acte notarié, expliquent sans doute aussi cette responsabilité accrue. Si les notaires ne dénient pas l'importance de leur responsabilité, elle est par contre difficile à concilier avec l'accélération du traitement des dossiers, l'inflation et l'insécurité législative.

Enfin il faut constater que le statut d'Officier Ministériel titulaire d'une charge et d'officier Public est de loin de statut le plus reconnu entre ces différents professionnels et les origines du métier sont les plus anciennes puisqu'elles remontent à la révolution même si l'organisation professionnelle « moderne » du notariat repose sur un schéma défini par l'Ordonnance du 2 novembre 1945 et le décret du 19 décembre 1945.

LES ACQUEREURS, créanciers d'un droit à l'information

La jurisprudence nous renseigne sur les problèmes les plus importants rencontrés par des acquéreurs. A titre d'exemple on peut en rappeler quelques-uns :

- Un compromis de vente est signé le 9 mars 2005 entre X et l'agence Z qui précise, d'une part que les biens à vendre, loués selon un bail annexé au compromis, seront libres le jour de l'entrée en jouissance, et d'autre part que X aura la propriété du bien à compter de la signature de l'acte authentique ainsi que la jouissance, au plus tard le 9 juin 2005. Le local étant toujours occupé le 11 juillet 2005, plus d'un mois après la date prévue pour l'entrée en jouissance, X informe Z qu'il considère le compromis caduc au motif que le bien est loué et qu'en conséquence il renonce à la vente. Z qui réclama alors sa commission, fût non seulement débouté de sa demande mais encore condamné à des dommages et intérêts ainsi qu'aux dépens pour défaut d'information. *(CA-Aix en P-11ème Ch.A-n°2009/530-25 sept.2009).*

- Mme Y a acquis une maison d'habitation et un terrain attenant auprès des consorts A, le 15 juillet 2005, devant Me J, notaire. Peu de temps après elle a appris l'existence d'un projet de construction d'un atelier de peinture sur une parcelle lui appartenant préemptée par la mairie, et découvert le classement de la parcelle en zone artisanale alors que les vendeurs lui avaient consenti un droit de préemption en cas de mise en vente. Attendu que l'agence immobilière et les vendeurs auraient dû l'informer de ce classement qui l'expose à un environnement contraire à celui recherché, les consorts A et l'agence immobilière ont furent condamnées, in solidum, à verser des dommages et intérêts à Mme Y. *(CA/Angers/1ère ch.A/RG :07.02686/9 mai 2009).*

- A contrario, on peut rapporter cet arrêt de la Cour d'appel de Reims *(Civ 1/RG :07.00952/2 juin 2008)* selon lequel le manquement au devoir de conseil de l'agent immobilier n'est pas établi dès lors que les désordres affectant l'immeuble vendu par son intermédiaire n'étaient pas apparents et que la preuve n'est pas rapportée qu'il avait eu connaissance du vice caché. L'agent, non informé par le vendeur de ces désordres non apparents (insectes xylophages), qui ne fait alors pas procéder à une expertise pour constater cet état parasitaire, ce que la loi n'impose pas, respecte son devoir de conseil.

On peut également citer les doléances d'un candidat à l'achat d'un bien immobilier qui n'a donné suite à aucune instance judiciaire.

- M. A. s'est porté acquéreur d'une petite maison. Sur la fiche d'informations qui lui avait été envoyée par l'agence immobilière il était noté noté une surface habitable de 67m², et dans la case réservée à la désignation des pièces, il était précisé, au rez-de-chaussée une salle à manger avec cuisine à l'américaine (18m²) + salon (16m²), et à l'étage, une salle de douche (7m²)+ chambre avec coin bureau (13m²) soit une superficie de 54m² ; en outre il n'était noté ni le montant des charges, ni celui de la taxe d'habitation. Un compromis amiable fût établi lorsque M.A. est venu visiter la maison et la vente put être conclue sans difficultés.

Et évoquer une action actuellement en cours d'instance :

- En date du 8 septembre 2009 Monsieur et Mademoiselle D acquièrent une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 90 000 €. Le compromis de vente ne stipule d'aucune manière l'existence d'un PPRi sur la commune, ni la situation de l'immeuble à l'égard de ce plan. L'acquéreur n'a semble-t-il aucune information sur les risques encourus.

Le notaire adresse un projet d'acte, ce projet d'acte mentionne l'existence d'un PPRi concernant la commune en général mais ne mentionne pas la situation de l'immeuble à l'égard de ce PPRi (ni l'emplacement de l'immeuble sur le document cartographique).

La vente par acte authentique est régularisée en décembre 2009, l'acte reprenant en annexe le Certificat d'urbanisme délivré en date du 23 novembre 2009 par la commune, celui-ci mentionnant l'existence d'un PPRi sur la commune et mentionnant manuscritement « *terrain situé en zone rouge et bleu hachurée : concernée par le PPRi zone inondable* ».

A l'appui du cas exposé, on constater les données économiques suivantes :

Mutations : en 1994, au prix de 22 867€ ; en 2004, au prix de 89 350 € ; en 2006, au prix de 105 000 € ; en en 2009 au prix de 90 000 €.

L'approbation du PPRi date du 28 décembre 2007, une modification est intervenue en date du 13 octobre 2008. Les « aléas » historiques repris sur le document cartographique relatent des inondations en 1991, 1994, 2001, 2005…Deux déclarations de catastrophe naturelle ont été effectuées en 1991 et en 2002.

Deux précédents propriétaires ont effectué des déclarations de sinistre en mairie en 1991 et en 2002 (celle de 2002 précisant *« de toute façon ça n'a pas changé depuis 2001 »)* dans ces déclarations on peut relever une hauteur d'eau de 0.7m à l'intérieur de la maison.

Considérant que l'information du PPRi zone rouge n'a pas été effectuée lors de l'avant contrat établi par l'agent immobilier, la formation du prix de vente n'a pas pu tenir compte de l'extrême gravité de cette situation « révélée » par ce zonage.

Cette affaire[287] est actuellement pendante devant la juridiction compétente. Elle associe les problématiques de nos différents intervenants, la valeur du bien déterminé par un expert, l'ERNT[288] (État des risques naturels, miniers et technologiques) recherché par un diagnostiqueur, la négociation par une agence et la rédaction de l'acte de vente par un notaire.

Enfin voici une photographie parue récemment dans la Voix Du Nord le 15 avril et reprise dans le Figaro le 16 avril dernier, elle illustre de façon très caricaturale un contentieux très médiatisé entre 26 particuliers et un notaire. Le représentant de ces acquéreurs a déployé une banderole devant l'hôpital d'Arras, sur laquelle était écrit : « *Donne 1 rein contre solde crédit !! Voilà ce qui arrive quand vous faites confiance à votre notaire !!! La justice bafouée ».* Il concerne un programme de logements non achevés pour lequel la garantie d'achèvement figurant à l'acte de vente s'est révélée inopérante…

[287] La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?

JJM *AJDI – Novembre 2010*

[288] ERNT : pas si anodin ! JJM *Magazine DI MAG - Avril 2011*

En conclusion :

Doit-on considérer que la responsabilité des professionnels s'accentue à mesure que l'on se rapproche de l'intervention finale de l'acte de vente… ou Faut-il lier l'accentuation du devoir de conseil à la force du statut du professionnel concerné ?

L'expert immobilier, pas de statut, pas ou très peu de responsabilité, le diagnostiqueur, un statut récent et une responsabilité naissante, l'agent immobilier, un statut bien établi et une responsabilité accrue, enfin le notaire, un statut d'Officier Ministériel et Public et une responsabilité prépondérante.

L'expert immobilier peut-il se considérer le « chanceux » de cette chaine de responsabilité ou bien cela révèle- t-il finalement le peu d'intérêt accordé au métier qu'il exerce, puisque l'on parle finalement plus d'une pratique professionnelle que d'une profession à proprement parlé… ?

Bien sur la valeur vénale ou locative est une articulation d'éléments objectifs (que l'expert peut apprécier) et d'éléments subjectifs ou stratégiques (que l'expert n'est souvent pas en mesure d'apprécier) mais aussi une articulation d'éléments passés (que l'expert peut apprécier) et d'éléments futurs (que l'expert n'est pas en mesure d'apprécier).

Il n'empêche que la conclusion du travail de l'expert est un résultat économique et non un pronostic aléatoire, comment ne pourrait-il donc avoir qu'une simple responsabilité de moyen ?

Quel que soit le litige dans le domaine de l'immobilier la problématique ou la solution du problème posé est souvent liée à la valeur vénale du bien, il serait donc assez étonnant que les professionnels de la valeur vénale ou locative restent très longtemps épargnés par la judiciarisation grandissante de notre société et l'aspiration sans limite à la protection du consommateur…

Après tout, Oscar WILDE ne disait-il pas *« l'expert est un homme ordinaire qui - lorsqu'il n'est pas tranquillement à la maison – donne des conseils »* ?

Annotations de l'article ***Les devoirs d'information de la chaine des métiers de l'immobilier***

6.6. LE BAIL DE CHASSE FACE A LA PREEMPTION DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL ?

Le Nouvel Observateur dans son édition du 30 juin 2011 dont le titre de couverture était « *Ceux qui possèdent la France* » (grandes fortunes, Eglise, Etat, fonds spéculatifs…mais aussi émirs arabes, oligarques russes, dictateurs africains…) écrivait *« mais comment résister au Conservatoire du Littoral ? Usant du droit de préemption et d'un budget annuel supérieur à 30 millions d'euros, ce sauveur de nos côtes repère les espaces naturels, se positionne comme unique acquéreur potentiel et attend son heure… »*

L'écologie politique a instauré le Conservatoire comme l'unique sauveur du littoral contre le bétonnage ! A ce titre, les propriétaires, les utilisateurs ou les locataires de ces lieux qu'ils préservent depuis des décennies doivent-ils faire les frais de cette volonté affichée ?

Secteur du Marquenterre (80)

A l'heure de la faillite de nos finances publiques, faut-il rappeler que la préemption n'est pas le seul moyen pour protéger les espaces naturels sensibles ou classés Natura 2000[289] !

- Au plan législatif et règlementaire, la loi littoral et le Plan Local d'Urbanisme sont deux instruments efficaces et il appartient à nos élus de les faire évoluer s'ils les considèrent insuffisants.

- Au plan contractuel, il est tout à fait possible de convenir d'une servitude écologique avec le futur acquéreur dans le cadre d'une renonciation à préemption, cela permet de superposer une règle de droit privé à une règle de droit public. C'est une double sécurité

[289] Regards croisés sur le réseau des sites Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne (affaire C-241/08) ? *Revue Le Saint Hubert – Septembre 2012*

qui peut garantir l'inconstructibilité à un moindre coût puisque cette servitude peut être indemnisable dans une fourchette de 10 à 30% de la valeur du fond servant.

- Au plan de l'usage, comment ne pas reconnaître que les utilisateurs de ces espaces côtiers ou marécageux, souvent des chasseurs passionnés, ont été les premiers protecteurs de ces territoires. Ils continuent de les aménager et de les entretenir à leurs frais exclusifs. Ne faudrait-il pas les encourager à pérenniser cette utilisation cynégétique comme rempart contre l'urbanisation plutôt que les décourager en les empêchant de transmettre leur bien et leur passion[290].

A l'inverse, combien de territoires sont délaissés par leurs propriétaires « publics » qui n'adoptent comme instrument de mesure de leur efficacité que le nombre d'hectares préemptés annuellement…

En baie d'Authie, le Conservatoire, propriétaire d'une dune qui menace de s'effondrer et de provoquer la prochaine affaire « XYNTHIA », n'entreprend aucun travaux depuis de nombreuses années malgré la menace d'un péril éminent, mais continue de vouloir acquérir à tout va dans le secteur !

(Effondrement de la dune de l'anse du bois de sapin à GROFFLIERS 12 août 2013)

Ne devrait-il pas plus consacrer ses moyens à entretenir les biens dont il a déjà la charge ?

Malgré toutes ces possibilités qui soulageraient nos finances publiques tout en conciliant l'objectif à atteindre (la préservation du littoral), le seul moyen utilisé est celui de la préemption, comme le souligne le nouvel Observateur *« et pour ne rien arranger, un gros acquéreur rôde : le Conservatoire du Littoral… »*

Les propriétaires de ces espaces qui souhaitent la continuité d'un usage cynégétique, n'ont pas d'autre choix, pour préserver la pérennité de leurs efforts d'aménagement antérieurs, que de consentir un bail de longue durée.

[290] Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires *Revue EXPERTS – Août 2010*

La pratique des baux de longue durée est « légale » et ne peut constituer un abus de droit puisqu'elle n'empêche pas le Conservatoire de préempter et n'est pas préjudiciable à la destination future réservée à ces espaces... Il est bon de rappeler que l'objectif premier du conservatoire est d'acquérir pour préserver définitivement ces espaces du bétonnage et les ouvrir au public par quelques chemins pédestres, rien d'incompatible avec la chasse d'autant que le Conservatoire organise régulièrement des battues administratives sur les territoires qu'il gère...

Comment expliquer la réaction du Conservatoire qui réclame parfois injustement en justice une baisse du prix de vente de moitié en présence d'un bail de chasse ! A moins que ce ne soit une tactique pour décourager les propriétaires de recourir à la pratique des baux de longue durée…

Cette argumentation est économiquement illégitime pour plusieurs raisons :

- D'abord parce que des ventes amiables s'effectuent fréquemment sans aucune baisse de prix malgré la présence de baux de chasse pouvant aller jusqu'à 50 ans ;

- Ensuite parce que le juge du fond a déjà, à l'occasion d'une préemption à Wimereux, avec demande de baisse de la moitié du prix, jugé irrecevable l'argumentation tenant à l'existence d'un bail de chasse de longue durée ;

- Enfin parce qu'il est démontré depuis l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 21 juin 2011 que l'absence de pratique de la chasse sur un territoire appartenant à une collectivité ou à un établissement public (quand bien même il serait argumenté que les lieux constituent un corridor biologique) pouvait entraîner sa condamnation à indemniser la fédération départementale des chasseurs au titre des dégâts commis aux agriculteurs voisins (pour mémoire 8ha de propriété ont généré 38 343€ de dégâts pour l'année culturale 2007/2008).

Comment justifier économiquement dans ces conditions une baisse de prix pour un espace, laissé sans usage, qui générera un coût d'entretien important et une indemnisation des dégâts commis par le gibier ne manquant pas de proliférer abondamment dans les territoires du Conservatoire…, alors que de son côté, le bail de chasse apportera des revenus significatifs à son nouveau propriétaire, le déchargera de l'entretien et le préservera de toute action en dommage cynégétique (cf ci-dessus 4 792€/ha/an) !

Si l'on devait à l'avenir évaluer le foncier appartenant au Conservatoire (en conformité avec la LOLF du 1er août 2001), nul doute que d'un point de vue expertal, les biens générant des revenus locatifs et susceptibles d'économiser des charges substantielles seront logiquement mieux valorisés que ceux, qui, de par le statut ou la pratique actuelle du Conservatoire, ne pourront plus faire l'objet de conventions ultérieures, de sorte qu'ils devraient être évalués selon d'autres méthodes[291].

[291] Revue Espaces Naturels, avril 2010

Bien sûr on ne peut qu'encourager les propriétaires à envisager le bail de longue durée, salutaire pour la continuité de la pratique cynégétique mais en l'anticipant, en le rédigeant avec équité et en mesurant les équilibres juridiques et économiques avec impartialité et objectivité.

Il sera donc nécessaire de consulter en amont des professionnels très avertis sur ces sujets écologiques, économiques, juridiques et politiques... et en premier les lieux des experts fonciers et immobiliers connaisseurs des pratiques cynégétiques.

Et espérer qu'au nom de la sauvegarde de nos finances publiques, la raison finisse par l'emporter, conciliant ainsi les nobles objectifs du Conservatoire du Littoral avec la loi du 17 mai 2011 qui reconnaît enfin dans son article premier « le rôle de la chasse comme instrument efficace de gestion de la biodiversité ».

Annotations de l'article ***Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral***

Chapitre 7 : Travaux 2015

Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS – janvier / février / mars 2015

7.1. LES BONNES PRATIQUES DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE DEPUIS 50 ANS

1968…	**1987…**	**2007…**
Yann E. VIDREQUIN	*Jean-Jacques MARTEL*	*Morgan VIDAILHET*
- Ars longa vita brevis	- Un long fleuve tranquille	- Ils sont fous ces banquiers
- Ordo ab chao	- L'homo sapiens expertus	- Renforçons les fondations
- Acta est fabula	- Alléluia	- Par Toutatis

Je vous parle d'un temps… (1968-1988)

Ars longa vita brevis

Rennes – mai 1968. Enfermé par les soins d'un appariteur dans le Laboratoire de recherches économiques et statistiques au 5ème étage de la Faculté, je viens de prendre une décision qui va changer le cours de ma vie : je vais quitter l'Education Nationale où j'enseigne depuis dix ans et m'orienter vers le secteur privé. L'une des options qui s'offrent à moi est de passer les épreuves du concours de l'Inspection du Crédit Foncier de France, service chargé des études immobilières et des expertises foncières de la prestigieuse Institution.

Le concours, destiné aux élèves des grandes écoles et des diplômés de l'enseignement supérieur, s'est plutôt bien passé et me voilà, quelques jours après la Toussaint, dans les vénérables locaux parisiens de l'Hôtel d'Evreux, place Vendôme. Choc des cultures : jusqu'à présent immergé dans la macro-économie, sujet de prédilection de maints universitaires, je vais devoir désormais, et sans déroger, me consacrer à la pratique économique et arpenter le terrain.

Avant la révolution informatique et numérique

Au risque de faire sourire mes jeunes confrères, j'ai le souvenir ému de mon premier jour au Service des expertises lorsque la secrétaire de Moyens Généraux me remit très officiellement mes outils de travail : une robuste serviette à soufflets aux armes du CFF et… un décamètre. Jeunes gens, qui êtes aujourd'hui dotés d'un télémètre à mémoire avec programme effectuant les quatre opérations, ne vous gaussez point car un décamètre n'est vraiment opérationnel que s'il est tenu par ses deux bouts. C'est ainsi que ces dix mètres de ruban, qui ornent encore mon bureau, ont eu l'honneur d'avoir été entre les mains de Claude Piéplu, merveilleux artiste qui fit le succès des "Shadoks", de Jean-Paul Rappeneau, talentueux metteur en scène du "Hussard sur le toit", de Maître Jean Louis Tixier-Vignancour, ténor du Barreau parisien en son temps… et de tant de clients plébéiens qui n'ont pas démérité.

Pour les calculs obligatoires qu'impose l'expertise, l'Inspecteur-Expert devait les faire avec les moyens de son choix et à ses frais. Les machines à calculer électriques sont rares, imposantes et chères à l'époque et j'envie les confrères qui utilisent de petites calculatrices à

manivelles, les "moulins à café" Curta, probablement plus proches de la machine inventée par Pascal que de nos calculettes actuelles. C'est courant 1970 que je fis l'acquisition d'un équipement révolutionnaire. Je l'avais vu dans une vitrine du boulevard des Italiens, près de l'Olympia et je mis plusieurs jours à en décider l'achat : son prix représentait un mois de salaire. La règle à calcul restera pendant plusieurs années mon outil préféré pour faire les premiers calculs de cohérence dans la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu.

Est-il utile de préciser, qu'en ces temps- là, la micro-informatique n'existait pas et que la photocopie relevait d'une utilisation industrielle. Quant à la photographie, elle était jugée trop onéreuse. Il fallut attendre la mise sur le marché des appareils Polaroïd pour que des photos apparaissent dans les pièces annexes des rapports.

Le compagnonnage

Mon apprentissage du métier d'expert en estimations immobilières s'effectua dans la pure tradition du Tour de France. C'est ainsi que, durant une année, je fus affecté auprès de maîtres chevronnés, tous experts judiciaires, à Grenoble, Lyon, Limoges, Clermont-Ferrand, Amiens, Marseille. Le métier s'acquerrait d'autant plus vite qu'ils considéraient appartenir à une élite ayant suivi un parcours quasiment initiatique depuis un concours spécifique jusqu'aux contraintes du stagiaire tenu à une grande rigueur de travail dans une région qu'il ne connaissait pas au début.

Je pense fort à ces confrères dont la plupart nous ont quittés, au panache qu'ils incarnaient à mes yeux. C'est peut-être grâce à eux, qu'une fois aguerri et inscrit sur les listes des Cours d'Appel de Rennes puis de Douai, j'ai renoué avec l'enseignement de l'économie urbaine et de l'expertise immobilière parallèlement à l'exercice de mon métier. J'espère que mes étudiants de l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, de l'Institut de Gestion de Rennes, de l'ICEU/ICH à l'Université de Lille 2, du Centre de Formation Professionnel des Notaires et de l'Ecole Nationale des Impôts d'Algérie, garderont le même souvenir.

Ordo ab chao – De l'affaire de la Garantie Foncière à la création de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.).

Les années 70 ont été caractérisées par une inflation des prix quasiment structurelle conduisant l'opinion publique à croire que l'immobilier (la "pierre") était une valeur refuge contre la dépréciation monétaire. "L'opinion" avait sans doute raison en longue période mais les marchés immobiliers, comme ceux d'autres biens, ont leur propre logique et connaissent des fluctuations indépendantes de variations monétaires. C'est tout le délicat problème des placements financiers et immobiliers à long terme et des arbitrages qu'il convient d'opérer en fonction de la situation personnelle des investisseurs et d'une fiscalité fluctuante. On ne peut avoir tout à la fois un "capital-pierre" protégé dans sa valeur réelle et, en même temps, un placement aisément mobilisable. Aujourd'hui, comme hier, les spéculateurs qui croient, ou ont cru, pouvoir réunir ces deux avantages mesurent trop souvent les limites de leurs espoirs.

Mais, en cette période des "trente glorieuses", l'inflation, expédient des endettés privés et publics, placebo des débiteurs défaillants, s'avérait, comme souvent, mère de toutes les spéculations. En 1971, l'affaire politico-financière de la Garantie Foncière fit scandale et mit au grand jour les dérives frauduleuses de certaines sociétés civiles de placement immobilier –

SCPI. Ces sociétés collectaient leur capital auprès des particuliers, l'investissaient dans l'immobilier et rémunéraient leurs souscripteurs avec les loyers de ces investissements. Revenus avantageux mais de pérennité douteuse[292]. Ce système de la "pierre-papier" offrait un boulevard aux spéculateurs, voir aux escrocs qui, faute de législation adaptée, échappaient à la rigueur des normes du marché financier[293]. A la demande des Pouvoirs publics, la Commission des Opérations de Bourse – COB révéla que la Garantie Foncière exagérait ses gains et versait des intérêts avec l'argent apporté par les nouveaux souscripteurs[294]. Mais, au-delà de la Garantie Foncière, le système était gangrené. Commis par la COB, F. Paulhac, G. Rellay et T. Mackenzie, experts judiciaires hautement qualifiés et parfaitement intègres, dont je fus, en l'espèce, l'un des collaborateurs, intervinrent pour "corriger" les excès (plaisant euphémisme) dans les évaluations du patrimoine de quelques SCPI diligentées par des professionnels courtisans, par ailleurs experts judiciaires. Que de joutes à coups de notes et de dires sur la notion de "valeur» : valeur vénale *normale*, valeur *patrimoniale*, valeur *intrinsèque*, valeur *théorique*,… Les valeurs s'accréditent puis se discréditent. Les deux verbes sont complémentaires, antagoniquement mais non antinomiquement opposés. En ce point, ordre logique et ordre chronologique se confondent : pas de valeur discréditée qui n'ait été au préalable accréditée, ce qui ne signifie point, précisons-le, que toute valeur soit vouée au discrédit. De cette geste pourvoyeuse de blandices et de horions, de cette écume idéologique, les experts ne sont pas les seuls protagonistes. Si bien établies qu'elles soient, les réputations sont instables, et cela, qu'il s'agisse des docteurs, des experts et des matières dont ils traitent. "Valeur" ! J'ai souvent souhaité, prévenu contre ce mot par l'abus qui en est fait, en purger ma réflexion, ne point contribuer à brouiller encore davantage ce kaléidoscope[295]. Mais comment faire ? Abâtardi, le terme est passé dans le vocabulaire économique. Je ne l'expulserai point. Au stade où ma recherche en est arrivée, elle bute sur cet obstacle et il me faut mordre encore à ce fruit avarié. J'ai appris, avec l'âge, à ouvrir à l'idéologie économique des bras stendhaliens, ceux d'un non-militant.

Le commencement de la science, nous enseignait-on naguère, consiste à ne pas croire que l'on sait ce que l'on ne sait pas, à se délivrer de cette naïveté et de cette vanité. Il consiste aussi à ne pas faire semblant de savoir ce que l'on sait ne pas savoir, à se purger de cette malhonnêteté. Point n'est besoin hélas ! d'une exégèse très attentive pour découvrir que, non encadrée par un Ordre, l'expertise immobilière avait pris de ces deux principes de grandes et nombreuses libertés.

C'est à Jacques Bravard, directeur des expertises du Crédit Commercial de France, que revient le mérite d'avoir pensé une institution garante du professionnalisme et de la déontologie

[292] Rappelons à ce propos que l'adjectif "pérenne" signifie, à l'encontre de l'usage courant, les limites d'une année.

[293] " *Rien de nouveau sous le soleil*". La crise des subprimes en 2007 montre que la maxime de l'Ecclésiaste reste d'actualité.

[294] Cette escroquerie est connue sous le nom de "système de Ponzi", montage frauduleux qui consiste à rémunérer les investissements des clients essentiellement par les fonds procurés par les nouveaux entrants.

[295] La métaphore est empruntée à Fritz Machlup. Cf. " Statics and Dynamics: Kaleidoscopic Words", *The Southern Economic Journal*, n°2 (1959)

dans la pratique de l'expertise immobilière. C'est ainsi qu'en 1979, répondant à son appel, j'ai rejoint les onze fondateurs de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière – I.F.E.I. L'acte de naissance, signé dans les locaux du CCF, avenue des Champs Elysées, fut suivi d'une Charte de l'Expertise Immobilière qui fait désormais autorité.

La pratique expertale est désormais institutionnalisée en France et maintenant en Europe via des associations telles que RICS ou TEGOVA mais la professionnalisation du métier d'expert reste peut-être à organiser.

Acta est fabula

A l'automne de ma vie, je ne prétendrai pas avoir exercé le plus beau métier du monde car je ne voudrais pas achever ce récit de façon polémique. Ce n'est pas à une vocation mais au hasard que je dois de l'avoir pratiqué pendant quarante ans avec passion, je suis fier d'en avoir passé à mon tour le témoin à l'un de mes étudiants devenu mon successeur.

Et si les immeubles devenaient des lignes ? (1987/2007)

Un long fleuve tranquille

Ma carrière démarra en 1987 et mon expérience immobilière se construisit via la transaction, la promotion, le notariat et la logistique. Autodidacte, j'acquis parallèlement un solide bagage en formation continue : la capacité en droit, l'ICH et un DESS d'Urbanisme. Grâce à l'un de mes employeurs qui en 1994 m'avait initié à l'expertise via le label « notexpert » et à la rencontre avec celui qui allait devenir mon maître à penser, j'atterris définitivement dans la marmite de l'expertise en 2000 pour ne plus la quitter.

C'était aussi le début de la défiscalisation immobilière. En 1986 cela s'appelait « Méhaignerie », elle **tendait à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière** ; il s'agissait de déduire 2 x 30 000 FRS directement de ses impôts, quelle époque bénie de… « simplification », puis ce principe de défiscalisation est devenu le « Who's Who » des ministres du logement Périssol, Besson, Robien, Scellier, Duflot, Pinel.

La plupart de ces dispositifs, mis en place dans un but de régulation ou de dynamisation des marchés, ont eu deux effets pervers notables : d'une part, le renchérissement du prix du foncier par les principaux acteurs du marché immobilier, et d'autre part la désillusion de certains contribuables dont le patrimoine a été largement engagé dans des produits immobiliers hautement financiarisés et dont la rentabilité n'est malheureusement pas proportionnelle au risque encouru.

Jusque-là, le prix de l'immobilier à usage de résidence principale était stable, le prix moyen d'une maison « normale » était de 400 à 500 000 FRS, le marché reposait sur une certaine confiance et cette acquisition représentait le placement d'une vie. Pour mémoire, les taux d'intérêt étaient en moyenne de 11% en 1990…eh oui, 11% ! Et la durée moyenne d'un crédit était de 14 ans.

De 1990 à 1994, une grave crise toucha l'immobilier résidentiel et les immeubles d'investissement, principalement dans les grandes villes. C'était la grande époque des marchands de biens où des immeubles pouvaient être achetés et revendus avec profits dans la même journée.

La crise fut brutale et sévère et la purge assainit et moralisa le marché, ce qui contribua à renforcer la spécialisation des professionnels de l'immobilier et à éloigner les spéculateurs de tout poil !

De 1994 à 1999, il ne se passa rien ou presque. On peut signaler toutefois une baisse régulière des taux d'intérêt et une forte stabilité de l'indice INSEE du coût de la construction sur la décennie.

Mais le meilleur restait à venir puisque sans qu'on s'en rende compte les préparatifs d'une période haussière s'engageaient. Avant l'éclatement de la bulle « internet » en 2000, le CAC atteignit le record historique de 6944 points (il est actuellement de 4200 points ☺). La réforme politique de l'euro s'opéra en 2001 avec une perte de repère dans notre économie réelle.

A ces deux derniers points s'ajoutèrent la baisse significative des taux d'intérêt et l'allongement significatif de la durée du crédit ; ce furent les ingrédients de la spéculation des années 2003/2008 et le terreau de la financiarisation des actifs.

Pendant ce temps, notre métier d'expert n'a que peu évolué en apparence si l'on considère sa professionnalisation ; pour ce qui est de la pratique de l'expertise, il en va autrement.

L'homo sapiens expertus immobilis

Globalement le marché de l'expertise immobilière se partage en trois catégories d'intervenants :

1) des experts en valeur vénale au service d'importantes sociétés multidisciplinaires, nationales ou internationales,

2) des experts indépendants peu structurés (experts fonciers et experts judiciaires),

3) des professionnels de l'immobilier dont l'activité est réglementée (géomètre expert, agent immobilier, notaire, architecte), pour lesquels la pratique de l'expertise est économiquement très accessoire, voire insignifiante.

Ces trois catégories n'ont que peu évolué. On observe cependant que certaines des sociétés évoquées, dont la rentabilité est notoirement assurée par l'activité de transaction, se sont rapprochées de grands groupes bancaires.

Cette situation pose légitimement les questions récurrentes d'indépendance et de transparence.

Technologiquement et même si notre matière, classée parmi les sciences dites molles, ne fait pas appel à la « technologie » proprement dite, il faut constater que la mobilité informatique a considérablement modifié nos conditions de travail, que la révolution numérique a amélioré la présentation de nos rapports et qu'enfin le réseau internet a ringardisé définitivement les pratiques ancestrales de nos aînés…et les consultations vintages de notre Minitel national.

Et je n'ose vous rappeler le développement du téléphone mobile, de la géolocalisation et des systèmes de mesurage pendant cette période...Ces nouveaux modes de communication ont accentué l'accès à l'information de toute nature et ont permis l'instauration de bases de données indispensables à la conduite de nos opérations d'expertise.

Sous l'égide de l'IFEI, la première charte de l'expertise a vu le jour en 1990, elle a été revue en 1998 puis en 2006 et sa dernière édition date de 2012.

Ce texte est aujourd'hui le texte référence de l'expertise immobilière dans notre pays. On peut également signaler le rapport Barthes de Ruyter en février 2000.

Quelques associations internationales comme la RICS ou TEGOVA ont également pu promouvoir des normes « maisons » comblant ainsi le vide juridique des pratiques de quartier.

Politiquement le sujet de l'expertise n'a pas suscité beaucoup d'intérêt, sans doute par manque de lisibilité. Il est également vraisemblable que la perception de la sécurité économique des investissements immobiliers depuis l'après-guerre n'a pas permis de sensibiliser les pouvoirs publics et les institutions professionnelles à la nécessité de promouvoir un statut d'expert immobilier puisqu'il n'existait finalement que peu de risque pour le consommateur.

Alors, que retenir de cette période ? Quelles leçons en tirer ?

Nous ne pouvons que constater et regretter que « l'immobilier » se soit scindé en deux marchés bien distincts, l'immobilier d'investissement et l'immobilier résidentiel.

- L'immobilier d'investissement est devenu un produit financier avec la tentation d'une dématérialisation totale de l'immeuble, tant pour les analystes que pour les investisseurs…et même pour certains experts ! Lorsque les financiers constateront que la rentabilité d'un investissement immobilier n'est pas qu'une hypothèse mathématique, cela promet quelques déconvenues cuisantes[296].

- L'immobilier résidentiel est considéré comme le placement du bon père de famille par excellence. Il faut pourtant rester vigilant, notamment en ne confondant pas loyers et remboursements… Comme nos amis espagnols qui trouvaient encore il y a peu qu'une mensualité sur 50 ans était plus avantageuse qu'un loyer à prix égal… Cette comparaison financière simpliste est extrêmement préoccupante et on ne peut qu'encourager les acquéreurs à ne pas tomber dans cette stupide facilité.

Nos aînés ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise plutôt que la professionnalisation des experts. Lobby, circonstance ou volonté ?

Sans doute l'ADN bancaire de l'instigateur de l'IFEI est une des explications.

On dit que l'habit ne fait pas le moine, mais c'est bien l'uniforme qui fait le gendarme. Le débat n'est pas de transformer l'expert en notable mais plutôt de lui donner les moyens de son indépendance en contrepartie d'une responsabilité professionnelle accrue puisqu'à ce jour elle semble en réalité inopérante.

[296] La Voix du Nord 18/02/2014 : « Le centre commercial des 4B vendu pour un euro »

Il faudra donc tôt ou tard que nos pouvoirs publics statuent sur cette question. Cette activité peut être professionnalisée, à l'image de la chaîne des professionnels de l'immobilier : architectes, géomètres-experts, agents immobiliers, notaires et plus récemment les diagnostiqueurs techniques. L'expert immobilier n'est pas un statisticien qui pourrait s'enorgueillir du nombre de lignes du portefeuille qu'il traite, il doit être un professionnel de l'expertise, expérimenté et bien formé, capable de donner, contre une juste rémunération, un avis loyal et indépendant concernant la valeur vénale ou locative d'un bien ou d'un droit immobilier après en avoir apprécié les aspects juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques !

Alléluia

Reprenant à mon tour la tradition d'enseignement du cabinet, j'ai finalement accepté la codirection du Master 2 ICEU de l'université de Lille 2 et j'ai souhaité poursuivre notre engagement par la recherche et la publication.

Quel plaisir de transmettre la bonne parole, quelle satisfaction de réfléchir à nos pratiques et à nos problématiques, quelle fierté d'inspirer nos jeunes talents ! Ne soyons pas protectionniste « plus il y aura d'expert, plus il y aura d'expertise et plus nous pourrons professionnaliser notre métier » !

Excellos : nouveau Dieu de l'expertise ? (2007… !)

Bientôt, le logiciel de traitement de texte, à l'instar de la machine à écrire, sera relégué au rang des reliques. On entre dorénavant dans l'ère de la feuille de calcul, celle qui accélère encore le travail de l'expert, face à des clients toujours plus pressés et exigeants. La pré-programmation d'un fichier Excel nous permet de saisir les informations essentielles et les tableaux dotés de formules de calcul font le reste. Il n'y a plus qu'à cliquer sur « enter » et le rapport est déjà prêt à être envoyé !

Mon arrivée dans le monde de l'immobilier et plus précisément dans celui de l'expertise immobilière s'effectue en 2007, bac + 5 en poche, et je vous laisse le soin de deviner le nom de mon inspirateur ☺.

Ils sont fous ces banquiers !

Le début de ma carrière professionnelle correspond avec la toute fin de la période où l'on avait oublié que les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel. La crise des subprimes éclatait aux Etats-Unis avant de déferler sur le reste du Monde, étant considérée comme la plus grave crise financière jamais connue depuis 1929 et le fameux « jeudi noir ». L'on apprenait alors que des courtiers sans scrupules avaient vendu en masse du crédit hypothécaire rechargeable à de pauvres et honnêtes familles américaines, à des taux variables, et que les banques prêteuses s'étaient ensuite débarrassées de ces crédits pourris en les titrisant avant de les revendre sur les marchés financiers…

Depuis, les marchés immobiliers européens sont incertains, car la crise économique et sociale demeure et les utilisateurs d'immobiliers comme les investisseurs sont majoritairement dans une posture attentiste, renforcée par une dégradation de leurs capacités financières.

Quant à l'expert en évaluation immobilière, qui observe en permanence ces marchés immobiliers, il doit tâcher de réduire ses doutes dans un environnement pourtant très incertain, afin d'éclairer ses clients et leurs permettre de continuer de prendre les meilleures décisions, ou à tout le moins les moins mauvaises : acheter, vendre, renégocier son loyer, etc.

Depuis la crise des subprimes, le monde de la finance continue de dominer l'ensemble des marchés, y compris les marchés immobiliers, soufflant le chaud et le froid. Par exemple, la BCE joue un rôle fondamental dans la résistance des niveaux de prix de l'immobilier en Europe en soutenant les taux d'emprunt immobilier… En France au mois d'août 2014 le taux moyen est tombé à 2,70%.

Renforçons les fondations

Depuis la fin des années 2000, l'expert immobilier doit se reposer, plus que jamais, sur 3 piliers :

1. **la professionnalisation** comme gage de compétence et de transparence
2. **les flux de revenus** qui sont et seront toujours la raison d'être des acteurs économiques
3. **les fondamentaux**, qu'il ne faut jamais cesser d'avoir à l'esprit

La professionnalisation :

L'expert immobilier ne peut plus être aujourd'hui un noble sachant « auto-proclamé » dont l'avis « à dire d'expert » serait reçu comme parole d'évangile.

Il ne deviendra pas non plus un notable propriétaire d'une charge cessible. Cependant il deviendra un expert averti et aguerri « à temps complet » et il tirera ses principaux revenus de son activité expertale.

Si ce n'est pas le cas, l'expert occasionnel sera perçu comme un amateur sans avenir et n'aura pas les moyens de renouveler ses connaissances professionnelles, ni d'assurer à ses clients la qualité qu'ils sont en droit d'espérer...

- La justification de la qualité professionnelle de l'expert.

Autrefois, toute personne ou presque pouvait se déclarer expert immobilier et s'installer à son compte. Il lui fallait certainement avoir une dizaine d'années d'expérience professionnelle dans l'immobilier, afin d'avoir l'esprit aiguisé et un nez suffisamment développé pour estimer à l'instinct la valeur des biens. Les clients et les magistrats se contentaient de ces avis donnés à dire d'expert, c'est-à-dire d'autorité, sans grande justification ni références illustrant le marché concerné. L'expert était un sachant respecté, dont la parole n'avait pas à être mise en doute : si l'expert le dit, c'est que c'est vrai.

D'un point de vue purement sémantique, il est d'ailleurs intéressant de noter qu'on parlait indistinctement d'évaluation ou d'estimation, termes reconnus comme parfaits synonymes, alors qu'aujourd'hui, l'estimation renvoie plutôt à l'idée d'un avis de valeur donné relativement rapidement par divers professionnels de l'immobilier. Les experts patentés préfèrent de nos

jours celui d'« évaluation », lequel apparaît être le résultat plus solide d'une démonstration plus approfondie.

L'expert doit donc aujourd'hui être professionnalisé, et reconnu comme tel, pour pouvoir exercer. Cette exigence concerne autant les « juniors » fraîchement diplômés, que les professionnels seniors qui arrivent sur le tard à l'expertise. Les premiers auront besoin de reconnaissance par manque d'expérience, et les seconds auront besoin d'une « formation spécifique » pour crédibiliser leur parcours professionnel.

Habituellement, et sans chercher ici à être exhaustifs, l'expert cherchera à adhérer à une organisation professionnelle reconnue. Il cherchera ensuite à obtenir par le biais de celle-ci une certification, ou un label, qui assurera la reconnaissance de sa qualité professionnelle : l'équivalent de l'AOC en matière vinicole ou du célèbre « label rouge » qui tamponne nos poulets !

L'expert pourra être « Chartered Surveyor », à l'instar de ses homologues anglais, s'il adhère à la Royal Institution of Chartered Surveyors – la RICS – et qu'il accepte de respecter le Red Book, compilation des Normes d'Evaluation de la RICS, communes à tous les experts immobiliers membres de cette organisation dans le monde entier.

Pour être pleinement reconnu, il devra également répondre chaque année aux conditions imposées pour être « Registered Valuer » c'est-à-dire Expert immobilier répertorié dans le cadre de la nouvelle directive européenne « Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) du 8 juin 2011.

Il pourra aussi choisir d'être REV – Recognized European Valuer – s'il est accepté par l'un des Instituts certificateurs agréé par l'association TEGOVA . Si la certification RICS est délivrée aux experts comme aux autres professionnels de l'immobilier (asset managers, promoteurs, agents immobiliers, architectes, notaires, etc.), à partir du moment où ils répondent bien sûr aux exigences de l'organisation, le label REV est quant à lui plus spécifique, car n'est destiné qu'aux experts immobiliers, à l'échelle européenne.

A côté de ces certifications d'excellence, que certains n'hésitent pas à assimiler à des « marques », le statut d'expert foncier est également reconnu et délivré après un stage de 3 ans passés aux côtés d'un expert foncier senior.

Enfin, le référencement sur les listes des cours d'Appel offre un statut prestigieux mais intermittent, puisque l'expert de justice ne l'est que dans le cadre et pendant le temps de la mission ou des missions qui lui sont confiées.

D'aucuns souhaitent que la prochaine étape de la professionnalisation du métier d'expert immobilier soit la création d'un ordre à l'image de celui des notaires, des avocats, des architectes, des géomètres-experts ou des expert-comptables… cela paraît aujourd'hui assez improbable, et pourtant toutes ces professions réglementées sont assez connexes à celle d'expert immobilier, à tel point que certains d'entre eux s'essaient à l'expertise, avec plus ou moins de succès…

- La justification de l'évaluation faite par l'expert.

L'expert immobilier ne donne plus un avis sans se justifier au travers d'un rapport détaillé et argumenté. Il doit analyser la totalité des caractéristiques du bien étudié et exposer dans son rapport cette analyse, avant d'en dégager une synthèse et de faire son évaluation.

Le rapport est un document essentiel parce qu'il est le plaidoyer de l'expert qui doit donner au lecteur toutes les clés de compréhension de son évaluation. Ce rapport sera souvent transmis à diverses parties et à leurs conseils et il est fondamental qu'aucune zone d'ombre, ou pire, qu'aucune incohérence ou erreur d'interprétation ne subsiste.

Au stade de l'emploi des méthodes d'évaluation, qui constituent le cœur du rapport, l'utilisation du logiciel Excel est de plus en plus fréquente, qu'il s'agisse simplement d'exposer un panel de références dans une méthode comparative, ou de dresser un tableau de cash-flow. Cet outil représente plusieurs avantages : il permet un gain de temps pour l'expert, une garantie contre les erreurs de calcul, et renforce l'esprit à la fois synthétique et exhaustif de la démonstration et finalement la qualité de la présentation du rapport. Or chacun sait que la forme est aussi importante que le fonds pour emporter la conviction du lecteur.

Les flux de revenus :

L'analyse de la valeur d'un immeuble repose pour une part significative sur l'étude des cash-flows ou flux de revenus réels ou potentiels, car l'immobilier est un produit d'investissement, assimilé par certains à un rendement assorti d'une plus-value escomptée, à l'instar des actions que l'on peut acheter sur les marchés financiers, comme celles du secteur bancaire par exemple.

Pourtant, sur les marchés financiers, les investisseurs utilisent des méthodes relativement simples pour déterminer la « juste » valeur d'une action. Celle du PER, ou Price Earning Ratio, sorte de méthode par le rendement inversé, est la plus communément utilisée. Ce PER est ensuite comparé avec les PER des autres valeurs du secteur et avec le PER moyen du secteur à un moment donné. Nous sommes donc dans l'application combinée d'une méthode par le rendement et d'une méthode par comparaison directe, c'est-à-dire les deux méthodes les plus simples et les plus employées en matière d'évaluation immobilière. Point de DCF ici. Point de feuille de calcul. Bien sûr d'autres mécanismes d'évaluation des actions peuvent exister, mais ils sont souvent contestés et la méthode par la comparaison des PER reste la plus simple et la plus utilisée. Mais revenons à l'immobilier.

La méthode des DCF – Discounted cash-flows – pour évaluer un immeuble d'investissement est évidemment une bonne méthode que l'expert doit savoir utiliser avec pertinence. Mais les postes de revenus et de charges, s'ils ne sont pas précisément communiqués par le client, doivent être retenus en synthèse, et en hypothèse. Il s'agit en effet d'une projection, qui repose sur un parti pris de l'expert. Ce parti pris devra être raisonnable et le plus probable possible.

Il en va de même des bilans d'opération, par la méthode dite du bilan promoteur, souvent utilisée pour déterminer la valeur vénale des terrains à bâtir qui nécessitent l'utilisation d'Excel. Les promoteurs s'amusent souvent à nous voir échafauder des hypothèses de valorisation alors qu'eux-mêmes, acquéreurs de fonciers, ont le plus grand mal à les estimer. On sait d'ailleurs qu'il y a autant de bilans d'opération que d'opérateurs intéressés pour un foncier donné. Là

encore, l'expert devra refreiner son envie de jouer les promoteurs en herbe, et utiliser sa feuille de calcul avec le souci de rester synthétique et pragmatique, en retenant l'hypothèse la plus probable et la plus pertinente possible.

Dresser des tableaux de cash-flows comme les Asset Manager ! Monter des tableaux de bilans prévisionnels d'opérations pour imiter les promoteurs ou les aménageurs ! Retenir des hypothèses…

C'est là que notre Dieu Excellos montre toute sa puissance, donne tout son potentiel, et alimente les délires spéculatifs…Le risque pour l'expert est d'oublier ce qu'il est vraiment : un généraliste qui, par son expérience et son objectivité, donne un avis sur la valeur des choses qui ne se meuvent pas par elles-mêmes ou par l'effet d'une force extérieure – en un mot les immeubles☺.

Notre approche d'expert doit être simple, prudente et pragmatique...

L'avant-gardisme anglo-saxon nous a apporté récemment les méthodes dites *Term & Reversion* et *Hardcore & top-slice* (voir encadré ci-dessous). Ces méthodes, encore peu utilisées par les experts immobiliers français, justifient là encore l'utilisation des feuilles de calcul et nous réserve certainement quelques surprises pour ne pas dire déconvenues.

Un principe fondamental en matière d'investissement, et notamment immobilier, est que la valeur d'un bien dépend des revenus qu'il génère.

Dans cette logique, les méthodes d'évaluation « Term & Reversion » et « Hardcore & Top-Slice », d'origine anglo-saxonne, reposent sur les revenus générés par l'immeuble expertisé. Mais à la différence des méthodes classiques « par capitalisation » ou « par le rendement », elles adoptent une approche plus dynamique, en intégrant également l'évolution probable de ces revenus à échéance déterminée.

Les questions auxquelles doit répondre l'expert qui emploie l'une de ces deux méthodes sont : le loyer effectif est-il surévalué, sous-évalué, conforme à la valeur locative de marché (VLM) ? Ce loyer risque-t-il d'être revalorisé, revu à la baisse ? A quelle échéance ?

Outre l'appréciation du loyer effectif par rapport à la VLM, toute la difficulté de ces méthodes consiste donc à se projeter pour apprécier les potentielles renégociations à venir et leurs échéances (fin du bail, congé anticipé), pour évaluer la valeur vénale du bien sur la base d'un scénario probable et pertinent.

Il s'agit donc dans un premier temps de décomposer le flux de revenus : part inférieure ou égale à la valeur locative de marché d'un côté, part supérieure à cette même valeur locative de marché de l'autre ; et en plusieurs périodes successives (deux périodes en règle générale), la transition entre chacune d'elles étant souvent l'échéance du bail en cours.

Dans un second temps, des taux de rendements sont appliqués à chaque tranche de revenus et pour chaque période déterminée. Ils sont déterminés sur la base des taux de rendement du marché, augmentés le cas échéant d'une prime de risque pour les parts de revenus hors marché. Les taux sont en effet conditionnés par le niveau de risque et d'incertitude à percevoir ces revenus jusqu'à la fin de la période (loyer élevé, locataire défaillant, etc.), voire après l'échéance déterminée.

On parle de méthode « Term & Reversion » lorsque l'on détermine d'une part le loyer effectif jusqu'à l'échéance – Term –, et d'autre part le loyer révisé à la valeur locative qui peut raisonnablement être espéré après l'échéance – Reversion.

On parle de méthode « Hardcore & Top-slice » lorsque l'on scinde le flux de revenus, sur les deux périodes (avant et après échéance), en distinguant d'un côté les revenus effectifs inférieurs ou égaux à la valeur locative de marché – Core –, et de l'autre, la part (future) de revenus au-delà du loyer effectif qui permettra d'atteindre la valeur locative après l'échéance – Top-slice –, ou la part (actuelle) de revenus au-delà de la valeur locative, qui disparaîtra à l'échéance.

Excellos doit être descendu de son piédestal car il n'est qu'un outil au service de l'expert qui devra se méfier de toute tentation spéculatrice de générer un effet de levier en modifiant très légèrement une simple hypothèse du tableau…

<u>Les fondamentaux :</u>

Ce dernier point est en réalité sans doute le plus important de tous, particulièrement lorsque la conjoncture est incertaine. Revenir aux fondamentaux, en permanence, devrait être un précepte fort pour chaque expert immobilier comme "l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement », cette boutade aux accents de vérité est toujours vraie, et permet de revenir à l'idée simple selon laquelle un immeuble est un bien tangible, et non simplement une ligne dans le tableau Excel d'un Asset Manager.

L’expert sait mieux que personne qu’acheter un flux de revenus peut se révéler très décevant à moyen terme. Combien d’investisseurs ont succombé à l’achat d’un immeuble offrant un rendement extraordinaire, pour se retrouver quelques années après avec un immeuble quasiment vide sur les bras, coûteux et presqu’invendable !

L’expert est un professionnel de l’immobilier qui a pour mission première d’identifier les fondamentaux d’un immeuble, c’est-à-dire ses caractéristiques propres et durables. Il résiste à la tentation de voir le cash-flow actuel ou espéré comme une unique finalité. La valeur vénale d’un immeuble découle de l’attractivité que cet immeuble génère auprès d’un acquéreur quelconque, c’est-à-dire de tout amateur susceptible d’être intéressé par un immeuble de cette typologie. Elle ne découle pas de l’intérêt que peut lui porter à un moment donné un acteur particulier, isolé. C’est en observant cette dualité que l’on peut déterminer si les fondamentaux de la valeur d’un immeuble sont présents et suffisamment forts pour maîtriser le risque de l’investissement.

Alors, Excellos, nouveau Dieu de l’expertise ? Pas vraiment, ni même un simple roi… Les outils de l’expert changent avec le temps, les époques. Le mètre déroulant a laissé place au télémètre, la carte Michelin au GPS. Excel n’est qu’un outil, certes très performant, mais ce n’est qu’un moyen, qui ne doit pas enlever à l’expert sa qualité première : le bon sens.

Par Toutatis !

Comme l’enseigne la sagesse des anciens, le bon sens et la recherche sereine de la valeur de marché, par l’analyse des caractéristiques fondamentales de l’immeuble, doivent être plus que jamais privilégiés. Et l’appréhension des flux de revenus locatifs d’un immeuble donné, certes très importante dans le processus d’évaluation, doit toutefois être réalisée avec une plus grande vigilance. En bref, plus les temps sont durs, plus l’analyse fondamentale doit prendre le pas sur l’analyse financière. C’est ce que j’essaie aujourd’hui de transmettre à mon tour, initié par mes pairs, à mes étudiants de l’université de Valenciennes.

Annotations de l'article ***Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans***

7.2. L'EVOLUTION DE LA METHODOLOGIE ENTRE SCIENCE MOLLE ET VERITE ECONOMIQUE

Introduction :

Les années 2010/2020 seront placées sous le signe de la crise et même si les plus optimistes anticipent la reprise, la prédisent ou plus simplement la souhaitent, il ne faut pas rêver, la crise perdurera tant que nous ne l'aurons pas purgée des maux qui l'ont causée. Cela passe par une correction tant attendue du prix du marché et la mise en place de véritables mécanismes de régulation censés nous protéger des erreurs du passé.

En matière d'expertise immobilière, les règles prudentielles s'imposent aux experts bien au-delà de l'affichage de la vertueuse « autorégulation » prônée par notre législateur et l'Union Européenne.

Il faut aussi accepter le constat que certaines approches et méthodes d'expertise peuvent se révéler assez mal adaptées à l'époque actuelle, marquée par de rapides changements économiques et sociologiques.

La notion de valeur

De façon générale, les méthodes d'évaluation ont pour objet de fournir une bonne estimation de la valeur d'un actif.

Dans une économie de marché, la valeur, définie comme la "qualité relative des biens en vertu de laquelle on obtient en échange de l'un une plus ou moins grande quantité de l'autre", se trouve au cœur du mécanisme de choix et de satisfaction des besoins économiques individuels.

Fondamentalement, la valeur n'a pas d'autre existence que celle qui procède d'un calcul, mais c'est cependant bien cette notion qui est requise par toute approche économique. Ce calcul revient à rechercher la somme des avantages économiques nets attendus d'un bien donné. Afin de simplifier, la valeur peut parfois être approximée de façon raisonnable en considérant le prix constaté lors de transactions sur un marché, mais à condition que ce dernier réponde à certaines caractéristiques précises.

L'étroitesse de la relation entre valeur et prix, concepts reliés tout en étant distincts et déterminés par des facteurs séparés, traduit en fait le degré d'évolution et le niveau d'équilibre d'un marché.

Il est intéressant à cet égard de comparer le comportement de divers marchés. Parmi les marchés d'actifs financiers, celui des instruments de taux est le plus efficient : ce bon fonctionnement repose, à la base, sur une convention unique de calcul de la valeur, convention acceptée et utilisée par tous les acteurs du marché, le taux de rentabilité interne d'un instrument (taux actuariel). A partir du moment où tout le monde, tant acheteur que vendeur, pratique la

même démarche, il n'y a que peu de raisons d'avoir un écart durable entre valeur et prix sur le marché, et c'est bien ce qui est observé. Le marché des actions lui est un peu moins homogène : il y a plusieurs conventions de valorisation possibles, et les équilibres de marché sont moins durables. Cependant, sur le moyen terme, le prix en bourse reflète à peu près la valeur sous-jacente et, dans ce sens, le prix est une bonne estimation de la valeur (on parle bien de bourse de valeurs...). Le prix a de plus l'avantage d'être incontestable car il est généralement relevé sur une cote officielle, et dispose donc d'une garantie de forme qui le rend opposable à de nombreux tiers.

Cette opposabilité du prix constaté lors d'une transaction fait sa force par rapport à la notion de valeur résultant, elle, d'un calcul conventionnel. Elle explique aussi pourquoi la notion de prix est aussi dominante chez les praticiens du marché des actifs immobiliers, dans la mesure où y règne une certaine incertitude liée à l'absence de consensus sur le mode de calcul de la valeur et dans la mesure où les mécanismes de formation de la valeur et du prix y sont quasiment dissociés. L'ironie de la situation est que, compte tenu du fonctionnement imparfait et de la nature même du marché des actifs immobiliers, un prix est souvent calculé par un certain nombre de manipulations conventionnelles, et non pas simplement constaté sur le marché : en d'autres termes, l'estimateur est lui-même estimé... Ne vaudrait-il pas mieux alors revenir à ce qu'il fallait estimer en premier lieu : la valeur ?

La dualité de l'immobilier

En fait, l'absence de consensus sur le marché des actifs immobiliers traduit finalement la profonde dualité de celui-ci : les acteurs sur ce marché obéissent à deux logiques bien distinctes, qui coexistent plus ou moins heureusement. À défaut de meilleurs termes, ces logiques seront appelées logique marchande et logique financière pour l'instant.

La logique marchande considère que le prix d'un actif immobilier est, comme pour tout bien, le résultat de la confrontation d'une offre et d'une demande sur un marché. *Le prix reflète donc notamment la rareté*. La valeur ne peut pas être déterminée directement, mais, en tout état de cause, peut être approximée par le prix (concept de "valeur vénale"). Cette logique, qui est certainement la plus ancienne, est la logique dominante sur le marché du logement.

La logique financière, elle, considère que l'actif immobilier est un actif comme les autres, dont la valeur est fonction des avantages économiques nets attendus de celui-ci, avantages calculés par rapport aux alternatives d'investissement disponibles. *La valeur reflète d'abord l'utilité économique*. Cette logique correspond bien à l'approche suivie sur le marché des investissements en immeubles, où elle tend même à devenir dominante, notamment sous la pression renouvelée des détenteurs de capitaux longs.

Il est clair que chaque logique résulte d'une approche différente de la matière immobilière et conduit donc à des exigences distinctes sur les objectifs et les méthodes de l'expertise immobilière.

Les méthodes traditionnelles de calcul de la valeur de marché

La méthode "par le fonds" procède par le recueil d'informations sur les transactions passées ayant pris place sur le marché et en déduit la "valeur vénale" de l'actif en question en apportant aux valeurs significatives dégagées une série de correctifs permettant de mieux prendre en compte les particularités uniques de l'actif en question.

La méthode "par le revenu", dans la quasi-totalité des cas, consiste à capitaliser un montant de loyer brut à un taux de rendement, ces deux informations étant elles aussi obtenues par collecte de données à partir des transactions passées observées sur les marchés respectifs, données corrigées en fonction de la situation spécifique de l'actif.

Conceptuellement, ces deux méthodes ne sont pas très différentes : elles appartiennent toutes deux à la famille des méthodes d'évaluation ex-post, puisqu'elles sont basées sur le constat a posteriori des prix de marché. En cela, elles appartiennent aussi à la logique marchande définie plus haut. Si elles ont l'avantage d'être relativement simples et vérifiables, ces méthodes d'évaluation présentent aussi de sérieuses limitations :

• elles sont totalement déconnectées des phénomènes de cycles économique ou immobilier : essentiellement statiques, elles ne prennent pas en compte les changements d'environnement ; tournées vers le passé, elles ne peuvent que l'extrapoler, présupposant que l'environnement économique ne changera pas, et par conséquent, elles ne peuvent pas anticiper les mouvements réels ; de plus, le taux de capitalisation du marché ne permet pas d'établir de liens explicites avec des variables économiques fondamentales, comme les taux d'intérêt et leur structure de termes ;

• elles ne prennent pas directement en compte la notion de risque : le taux de capitalisation du marché est un taux "tout compris", qui inclut de façon implicite tous les facteurs composant le prix ; par conséquent, le risque n'est pas introduit de façon explicite ;

• elles reposent sur une série d'hypothèses implicites qui sont difficilement justifiables aujourd'hui : on démontre que la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu est un cas particulier de la méthode plus générale d'évaluation économique d'un actif et que, ce faisant, quatre hypothèses très critiques sont formulées :

* le loyer reste constant dans le temps (ou du moins le taux de croissance des loyers reste constant dans le temps),

* le taux de capitalisation reste constant dans le temps,

* l’horizon de temps est infini,

* il n'y a aucun coût de transaction

Dans un monde complexe et en évolution de plus en plus rapide, il est clair que ces hypothèses sont de plus en plus souvent contredites et ceci amène à remettre en cause la pertinence aujourd'hui d'une approche de la valeur par le revenu exclusivement fondée sur la méthode de capitalisation du loyer.

Analyse financière et analyse immobilière : le choc des cultures

L'analyse financière apporta sa réflexion au travers d'outils nouveaux pour l'immobilier, mais cette irruption de l'analyse financière utilisant ses outils propres a parfois provoqué des catastrophes dans le domaine de l'immobilier. A la lumière des crises économiques et immobilières récentes, nous connaissons donc les limites de l'analyse financière pure appliquée à l'immobilier.

C'est l'analyse de ces limites réciproques qui sont à la source de réflexions visant à modifier l'utilisation par l'immobilier d'un certain nombre de phénomènes fondamentaux comme la source de l'épargne utilisable, l'outil de l'intermédiation financière (peut-on rendre l'immobilier "liquide" ?), la mise en cause de l'intervention de la Puissance Publique et de la Collectivité Locale : n'est-il pas indispensable de casser la spirale infernale qui renchérit sans cesse le foncier au moyen d'éléments structurels relevant de la fiscalité, voire de la spéculation, sous couvert de morale politique ?

L'analyse des temps nouveaux

Les professionnels opérant sur les marchés de l'immobilier sont aujourd'hui brusquement soumis à des aléas, ici pris au sens de "risques", qu'ils ne connaissent pas, parce que dérogeant à une cohérence d'apparence théorique dans laquelle ils se complaisaient, puisque ladite cohérence était rassurante sous prétexte d'être rationnelle.

Certains des aléas relèvent en fait de l'analyse financière et c'est ce qui affecte les professionnels de l'immobilier ; et certains de ces aléas relèvent de l'analyse immobilière, et c'est ce qui affecte les professionnels financiers.

Soulignons en ce sens que l'immobilier financier aime la rareté, source de plus-value et de spéculations, et les analystes financiers s'intéressant à l'immobilier ont alors peut être cru trop facilement que l'on pourrait traiter l'immobilier comme du papier mobilier. C'est ce phénomène de financiarisation de l'immobilier qui a provoqué des catastrophes.

Les analyses financières et immobilières doivent se rencontrer, même si leurs caractéristiques restent différentes et les différences doivent se respecter. Le propre du placement immobilier reste un bien pérenne, c'est-à-dire le bien immeuble. Or, dans l'analyse financière de ce type de placement, on ne peut pas désolidariser l'outil du bien lui-même. L'erreur de l'analyse financière dans l'analyse immobilière est d'induire le terrorisme du court-terme. La notion de rentabilité à court terme est une notion davantage financière qu'immobilière.

En termes simples, on relèvera qu'on ne peut pas faire du long avec du court. On ne peut pas mélanger la stratégie du capital avec celle du rendement. Les investissements immobiliers résument bien, dans les années1980-90, l'ambiance générale : on y a consommé de l'argent ; or, dans les années qui s'annoncent, il va nous falloir réapprendre à investir.

L'analyse stratégique : une cohérence souvent contradictoire

Tout investissement peut répondre à plusieurs stratégies comme celles qui ont déjà été merveilleusement illustrées par Walt Disney dans "Les trois petits cochons" : il y a ceux qui veulent bâtir rapidement mais avec des risques quant à la solidité, c'est "la maison de paille" ; ceux qui cherchent du moyen terme : c'est "la maison de bois" ; et ceux qui bâtissent pour longtemps et en dur : c'est "la maison de briques". Chacune de ces stratégies est respectable même si le loup de l'économie souffle parfois très fort, mais on ne peut pas les mélanger dans les analyses, car les outils nécessaires sont différents, même si le but est le même : construire, mais un objet différent pour une durée différente selon ses souhaits et son approche.

L'illustration de cette fable par Walt Disney montre parfois la contradiction de l'analyse purement financière appliquée à l'immobilier sans tenir compte de ses différences stratégiques. Le choc des cultures est en ce sens particulièrement explicite sur ce terrain. Par exemple, les investisseurs institutionnels souhaitent obtenir des estimations de valeurs vénales qui ne soient pas dépendantes directement du marché. Ceci a pour conséquence d'aboutir à des valeurs théoriques que nous appellerions "la théorie de la valeur consensuelle" et qui relèveraient en fait davantage de l'affectif tourné vers la pierre plutôt que de l'analytique. Mais paradoxalement, ces mêmes approches voudraient sauvegarder, par le biais dit de la "liquidité", la possibilité de jouer avec les évolutions à la hausse uniquement bien sûr, du marché.

L'incohérence est flagrante. En fait, il faudrait rapprocher l'analyse des valeurs des immeubles à la valeur d'usage et de jouissance du bien pérenne et le marché dans lequel il s'inscrit. Soulignons en ce sens que la notion culturelle d'immobilisme inhérente à la notion même d'immeuble et qui trouve ses racines dans notre histoire politico-sociologique (nous avons tous un cœur de pierre) est aujourd'hui frappée d'obsolescence partielle. L'économie n'est que mouvement et tout immeuble lié particulièrement à l'activité économique est à l'image des hommes. Ces biens immeubles sont alors soumis à des cycles de vie, c'est-à-dire qu'ils naissent, se développent, sont malades, meurent. L'immobilisme sociologique lui-même est battu en brèche par les grands mouvements migratoires de ce siècle, qui font que par exemple des campagnes se vident et des villes se remplissent. La valeur des biens immobiliers laissés vacants est pour le moins sujette à caution. Quelle peut être la valeur réelle économique d'un immeuble qui n'a pas d'usage, si ce n'est alors une valeur affective, dite "consensuelle".

Mais cette notion de vie, née de cycles économiques, constitue en elle-même la limite culturelle de la notion de pérennité d'un bien immobilier et c'est de l'application de cette notion à l'analyse financière immobilière que découlent les évolutions vers la fongibilité et la liquidité. La difficulté de recouper sur un même bien les différentes approches, vient également du fait que la culture immobilière emprunte aussi à l'analyse économique. Il en découle alors un constat : un bien immeuble n'a pas de valeur intrinsèque et il est très difficile d'extrapoler la valeur actuelle d'un bien futur, tant que l'on en connaît pas l'usage à venir.

Cette notion d’usage, oubliée aux plus belles heures de la spéculation, pourrait bien redevenir un pilier de notre valeur vénale à l’heure des nombreuses défaillances d’entreprises et de la surproduction des locaux commerciaux périphériques.

Conclusion :

Plus que jamais il apparaît nécessaire, certes de regarder le passé, mais aussi d'anticiper l'avenir. Si nous restions vissés au rétroviseur nous ne pourrions évidemment ajuster nos valorisations aux attentes du marché et la crise n'en finirait pas.

Il nous appartient donc de faire évoluer les méthodes et de nous souvenir qu'en plus d'être économiste, juriste, technicien et maintenant écologue, il nous faut être mathématicien, stratège, sociologue ou même devin !

Mais attention, l'évolution de la méthodologie n'est pas une fuite en avant au service de la théorie de la valeur consensuelle et ne doit pas servir la cause de la cavalerie financière ni devenir l'accessoire d'un mécanisme de refinancement… c'est peut-être aussi un retour au bon sens, notamment en cette période de crise !

Il ne faut pas, non plus, oublier le risque de la certitude et de la vérité expertale illustré par cette histoire drôle :

Trois experts, un Allemand, un Italien, et un Français, en compagnie d'un prêtre et d'un jeune louveteau belge sont dans un avion qui va s'écraser. Comme il n'y a que 4 parachutes, ***l'expert allemand dit « je suis le plus fort du pays le plus riche »***, prend un parachute et saute *;* ***l'expert italien dit « je suis le plus beau du pays le plus élégant »*** prend un parachute et saute *;* ***l'expert français dit « je suis le plus intelligent du pays le plus sachant »*** prend un parachute et saute... le prêtre dit alors au louveteau ***« mon petit, prends le dernier parachute car je suis le plus vieux et comme je suis un homme d'église j'irai au ciel »*** et le jeune belge de lui répondre, ***« t'inquiète pas M'sieur le curé, il en reste deux car l'expert français a pris mon sac à dos »*** *!*

Annotations de l'article ***L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité économique***

7.3. BASES DE DONNEES : LA BOITE A OUTILS DE L'EXPERT DU 3EME MILLENAIRE

I/ Les outils nécessaires à l'identification et à la désignation du bien

1) Le cadastre
2) Le SPDC
   - ➢ Le contenu
   - ➢ L'accès
3) Le PLU
   - ➢ La constructibilité
   - ➢ Les Servitudes d'Utilité publique
   - ➢ Les Plans de Prévention des Risques
4) Les risques du sol
   - ➢ Prim.net
   - ➢ Basias

II/ Les outils nécessaires à l'appréciation économique et à la détermination de la valeur vénale ou locative

1) En macro-économie
   - ➢ Les analyses des brokers et CCI
   - ➢ Les études et analyses de la SAFER
   - ➢ L'indice INSEE-Notaires
   - ➢ L'indice FNAIM
2) En micro-économie
   - ➢ Les références de l'expert
   - ➢ Les références PERVAL et BIEN
   - ➢ Les références « à vendre »
3) Deux nouveautés : PATRIM & ALUR

Il faut vivre avec son temps et les temps ont changé…L'expertise immobilière ne fait pas exception au principe.

Dans les années 70/80, les plus chanceux d'entre nous avaient à disposition des bases de données internes rangées sous forme de fiches papier et les plus organisés disposaient physiquement des planches de cadastre sur d'énormes portiques métalliques, bref, l'expert était un collectionneur de documents administratifs qui s'adonnait aux travaux de collage et de découpage dignes de la grande section de l'école maternelle.

Les années 2000 symbolisent l'avènement d'internet et l'accès à l'information numérique, nos pratiques s'en sont naturellement trouvées révolutionnées.

Depuis c'est un thème récurrent tant pour la puissance publique, les statisticiens de l'INSEE, les professionnels de l'immobilier et même pour les particuliers… Il n'y a qu'à voir le succès des magazines « économiques » lors de numéros spéciaux « immobilier de nos régions » pour se convaincre de la volonté pour tout un chacun de disposer d'informations statistiques. Il faut d'ailleurs constater l'échec des pouvoirs publics qui, bien que disposant de toutes les données, n'ont pas pu créer un outil performant et reconnaître à la profession notariale une réussite avec la base PERVAL/BIEN.

De nombreuses bases de données ont été créées, l'offre est sans limite et nous ne pouvons plus ignorer ces informations qui nous permettent de mieux appréhender nos travaux, de justifier et de motiver nos conclusions juridiques, techniques, économiques et maintenant écologiques.

Bien sûr ces bases de données posent des problématiques légales, culturelles et économiques.

Légale tout d'abord, puisque des règles de protection sont à respecter au travers des règles édictées par la CNIL (Commission Nationale Informatique et Liberté).

Culturelle, puisqu'une bonne connaissance d'un marché est un atout jalousement gardé. Cela permet une meilleure stratégie de développement et on ne souhaite pas que la concurrence ait les mêmes atouts.

Economique, car l'organisation et la constitution d'une telle base de données ont un coût en temps et en argent qu'il faut pouvoir répercuter sur nos honoraires ou vacations notamment en justice.

Deux catégories d'informations intéressent l'expert immobilier : celles qui concourent à l'identification et la désignation du bien à évaluer et celles qui concourent à la détermination de sa valeur vénale ou locative.

L'expert ne peut s'exonérer de ne pouvoir y accéder et elles vont renforcer l'exigence croissante du consommateur.

I/ Les outils numériques nécessaires à l'identification et à la désignation du bien

1) Le cadastre

Le cadastre est un document fiscal, référençant, sous format cartographique, l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non bâtis à l'échelle d'un territoire communal. Cette base a été créée par la Direction Générale des Finances Publiques.

Le cadastre est depuis 2008 consultable gratuitement et sans restrictions, par internet, sur le site www.cadastre.gouv.fr. (Arrêté en date du 21 janvier 2008 portant création et l'ouverture au public de cette base internet).

La consultation du cadastre permet à l'expert de délimiter « l'assiette » du bien à évaluer et d'appréhender les caractéristiques générales de ce bien (importance du foncier et du bâti, accessibilité, enclavement, etc.). Cette consultation a de tout temps été accomplie par les experts immobiliers, mais la numérisation de cet outil permet à l'expert une prise de connaissance rapide des différentes difficultés que pourrait représenter l'évaluation du bien avant tout transport sur les lieux et ainsi de « déminer » certains points avec le mandant ou, en matière judiciaire, lors de la première réunion d'expertise.

2) Le Serveur Professionnel des Données Cadastrales

Le Serveur Professionnel des Données Cadastrales (SPDC) a été mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques par un arrêté du 2 avril 2003, portant création d'un traitement automatisé d'informations nominatives.

➢ Le contenu du serveur

Il reprend les mêmes informations que le cadastre propose (mais sans la visualisation cartographique), tout en permettant des recherches d'informations plus poussées sur la parcelle, les titulaires de droit, les filiations de parcelles ou entre les parcelles et leurs personnes physiques ou morales.

Son avantage est qu'il indique également la ou les personnes physiques ou morales titulaires de cet identifiant. Il va même plus loin, car le serveur indique le régime de propriété détenu par cette personne physique ou morale.

Le SPDC permet aussi de rechercher les droits réels détenus par une personne physique ou une personne morale à l'échelle d'une commune.

Enfin, en cas de changement de références cadastrales par le service du cadastre, il est possible de se renseigner sur la filiation des parcelles, soit de connaître la parcelle fille (nouvelle parcelle) et la parcelle mère correspondante (l'ancienne parcelle).

➢ L'accès restreint du serveur

Pour des raisons de confidentialité, car les titulaires de droits réels n'ont pas à être accessibles au public, l'accès au SPDC est restreint à certains professionnels. Les personnes autorisées à interroger le serveur sont :

✓ *Les notaires et leurs collaborateurs*

✓ *Les agents des CDIF*

✓ *Les agents du service du domaine*

✓ *Les agents des conservations des hypothèques*

✓ *L'école nationale du cadastre, au titre de ses actions de formation*

✓ *Les géomètres experts*

De fait l'expert (profession immobilière non identifiée) n'a pas accès à cet outil super performant sauf à passer par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un géomètre.

L'accès réglementé de ce serveur semble tout à fait compréhensible et conforme à la législation informatique et libertés. Toutefois, un tel accès aux experts immobiliers et fonciers serait très bénéfique. En effet, comme le cadastre qui permet une première approche spatiale du bien à évaluer, la consultation du SPDC permet une première approche de la situation juridique du bien. Même si de manière générale les caractéristiques juridiques sont exposées par les

mandants ou les parties à l'expertise, la consultation du SPDC donne une information fiable et complète évitant ainsi certaines incompréhensions (par exemple en cas de remembrements de terres agricoles où les seuls éléments connus sont en fait les parcelles mères exposées dans les actes de vente ou les donations), pallie au défaut de connaissances juridiques des demandeurs à l'expertise, notamment en cas de mesures d'expertise judiciaire où les parties sont souvent dépourvues de connaissances juridiques et immobilières, évite que certaines informations ne soient omises d'être communiquées à l'expert ou encore permet de constater certaines opportunités ou inconvénients qui pourraient influer sur la valeur d'un bien (par exemple la qualité du détenteur de parcelles mitoyennes liée ou non à celle du mandant).

3) Les documents d'urbanisme locaux

Les documents locaux d'urbanisme règlementent la constructibilité sur un ensemble d'un territoire, avec pour objectif premier de réglementer ce qu'il est permis de faire pour le pétitionnaire en matière d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux, etc.).

Ce règlement se trouve, dans la grande majorité des cas, dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui sont les anciens PLU ou parfois dans une carte communale. La majeure partie du territoire français est couverte par un Plan Local d'Urbanisme.

➢ Les informations essentielles concernant les règles de la constructibilité :

➢ Le zonage du PLU

➢ Le règlement du PLU

➢ Le degré de constructibilité

L'expert retiendra principalement les éléments suivants : le caractère général de la zone où se situe le bien immobilier, les constructions autorisées et interdites, et le Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Parfois, il peut retenir également la hauteur maximale des constructions.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), tout comme la superficie minimale des terrains constructibles ont été supprimés par la loi ALUR (entrée en vigueur le 27 mars 2014). Il n'empêche qu'ils conserveront une utilité d'appréciation théorique.

➢ Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU :

Les servitudes d'utilité publique sont aussi à prendre en compte par l'expert immobilier, car elles peuvent affecter la valeur vénale du bien immobilier. Il existe quatre grandes catégories de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

✓ Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;

✓ Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;

✓ Les servitudes relatives à la défense nationale ;

✓ Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

➢ Les Plans de Prévention des Risques :

Il s'agit du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), et du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM).

Les documents d'urbanisme locaux sont le deuxième volet de la situation juridique du bien à évaluer. En effet, après avoir pris connaissance de la situation du bien en droit privé (détenteur, nature des droits réels détenus, etc.), la consultation des documents locaux d'urbanisme permet d'appréhender la situation du bien en droit public c'est-à-dire de connaître les contraintes imposées par les autorités publiques et grevant le bien à évaluer (limite à la constructibilité, servitudes). Ces éléments sont également déterminant dans l'évaluation, et ce d'autant plus qu'ils ne dépendent pas de la volonté du propriétaire du bien.

Il convient toutefois d'indiquer que, si pour les grandes agglomérations et intercommunalités ces documents d'urbanisme locaux sont accessibles sur la toile, pour de nombreuses communes il faut encore se rapprocher des services municipaux afin d'obtenir ces documents d'urbanisme, services municipaux qui parfois rencontrent eux-mêmes des difficultés de transmission (quel expert n'a pas rencontré le cas où l'extrait cartographique du PLU ne peut être transmis puisque le seul exemplaire de celui-ci est accroché au mur de la mairie !).

Toutefois, cette absence de lisibilité et d'accessibilité aux documents locaux d'urbanisme a été prise en compte par le législateur puisqu'une ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (ratifiée par la loi ALUR) instaure le portail national de l'urbanisme permettant ainsi la généralisation et la centralisation de l'accès numérique à ces documents, et agrandira ainsi la famille des outils numériques de l'expertise immobilière.

4) Les bases d'informations sur les risques du sol et du sous-sol

➢ La base d'information Prim.net des risques naturels et technologiques

La base de données Prim.net donnera à l'expert un meilleur aperçu de la situation des risques naturels qu'une servitude d'utilité publique annexée à un PLU.

Comme pour les PLU, cette base internet est bien évidemment gratuite et accessible au public. Prim.net donne pour la commune recherchée accès à la cartographique du risque de « *remontée de nappe phréatique* » et du risque de « *retrait-gonflement des argiles* ».

Prim.net fournit également de nombreuses informations par commune sur les risques naturels et technologiques, tels que par exemple une synthèse des risques sur la commune, l'information acquéreur/locataire, l'historique des différents plans de prévention des risques et des différents arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune, etc.

➢ Basol – Basias : Les bases d'informations sur les sites et sols pollués

Basol et Basias sont deux sites internet utiles à l'expert, et mis en place par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Ils référencent l'ensemble des lieux ou sols pollués. Basol référence les sites dont la pollution a été avérée de manière certaine. Quant à Basias, cette base internet référence les sites susceptibles d'être pollués, dont la pollution n'est pourtant pas avérée.

Basol référence actuellement dans sa base environ 6 000 sites et sols sur l'ensemble du territoire français et Basias référence actuellement dans sa base environ 200 000 sites et sols sur l'ensemble du territoire français.

L'information relative à la pollution du bien présente un caractère d'une grande importance et notamment dans l'hypothèse d'un changement d'affectation d'un bien soumis à la réglementation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement (autorisation simplifiée) ou de déclaration en fonction de l'importance des risques et des inconvénients qui peuvent être engendrés. A ce titre, une base de données accessible sur le site www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité. Cette base permet également de consulter les actes réglementaires liés à une installation tels que les arrêtés préfectoraux d'autorisation et les arrêtés complémentaires.

II/ Les outils numériques nécessaires à l'appréciation économique et à la détermination de la valeur vénale ou locative

1) <u>En macroéconomie</u>

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière précise : « *il est nécessaire que l'expert effectue une étude de marché dans lequel le bien s'inscrit. Le contenu de cette étude de marché est plus ou moins détaillé selon la nature de l'intervention et la profondeur du marché. Selon la valeur définie, l'étude portera sur le marché locatif, sur celui de la vente ou les deux.* » (Chapitre 3, §2.7)

➢ Les études et analyses de marché des différents groupes ou sociétés de conseil en immobilier d'entreprise

Différents groupes ou sociétés de conseil en immobilier d'entreprise publient régulièrement des études statistiques et des analyses de marché.

Les plus connus sont sans doute ceux faisant partie du GIE (Groupement d'Intérêt Economique) Immostat, qui est l'un des premiers en la matière (BNP Paribas Real Estate Transaction France, CBRE, DTZ, et JLL).

CBRE propose gratuitement au public des études annuelles récapitulant l'évolution de tel marché, ainsi que des études sectorielles par métropole française comme Lille, Bordeaux, Paris, Marseille, Lyon, etc.

Ces études sont principalement axées sur l'évolution de la demande placée. Cette dernière renvoie au nombre de mètres carrés de bureaux vendus ou loués, qui ont donc été en quelque sorte « placés » entre les mains d'un acquéreur ou d'un preneur à bail.

Arthur Loyd, comme pour CBRE, publie régulièrement des études sur le marché de l'immobilier des bureaux, des commerces ou de la logistique ciblées sur certaines villes françaises comme Lyon, Lille ou Paris.

Ces différentes études, permettent à l'expert, comme en matière d'identification du bien, d'avoir une première approche du marché sur lequel s'inscrit le bien étudié. Outre la consultation de ces différentes études, c'est surtout le recoupement de celles-ci par l'expert qui constitue la matière première permettant, dans une vision macroéconomique, d'appréhender les éléments essentiels composant ce marché.

➢ Les études et analyses de marché de la SAFER

La SAFER publie régulièrement des études et analyses sur le marché agricole et rural accessibles sur le site www.le-prix-des-terres.fr.

Les études et analyses de marché produites annuellement par la SAFER concernent les marchés fonciers ruraux. Ces derniers comprennent : le marché des terrains à destination agricole ou viticole, le marché des forêts et des landes, friches et étangs, le marché des maisons à la campagne, le marché des espaces résidentiels et de loisirs (non bâtis), ou encore le marché destiné à l'urbanisation (terrains constructibles, équipements collectifs, infrastructures…).

En matière agricole, l'analyse macroéconomique du marché présente généralement une complexité par rapport aux autres marchés immobiliers. En effet, contrairement à la majorité des marchés immobiliers permettant la rencontre entre un vendeur et un acquéreur, le marché des biens agricoles comporte un troisième acteur, la SAFER, intervenant de façon active et par là même faussant le jeu de l'offre et de la demande. De plus, une autre difficulté apparaît puisque certains termes de comparaison retiennent généralement la qualité de bien libre d'occupation pour un bien acquis par l'exploitant. Or, l'évaluation de la valeur vénale d'un tel bien immobilier requière de retenir sa situation d'occupation effective puisque la valeur vénale correspond au prix qui pourrait être proposé par un acquéreur quelconque et non le prix qui serait proposé par l'exploitant.

Les études et analyses de marché réalisées par la SAFER permettent donc à l'expert immobilier d'analyser ce marché avec la prise en compte de cet acteur mais également de bien distinguer les valeurs libres et occupées puisque ces études reprennent cette distinction.

Enfin dans l'approche macroéconomique de ce marché spécifique, le recoupement des données est également possible puisque chaque année un arrêté du ministre de l'agriculture

portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles est publié et est donc accessible sur le site legifrance.gouv.fr.

➢ L'indice Notaires-INSEE

Ces données sont mises à disposition par le notariat pour la province sur le site internet Immoprix.com et pour la région d'Ile-de-France sur le site de la Chambre des Notaires de Paris. Ces données sont issues des transactions de vente immobilière enregistrées de la base Perval et de la base BIEN.

Ces statistiques présentent l'avantage d'être détaillées par région, par département, puis souvent par commune et parfois même par quartier.

Le site Immoprix détaille l'information, en reprenant certaines informations issues des bases Perval ou BIEN. Par exemple, la catégorie des appartements anciens sera détaillée entre les studios, les deux pièces, les trois pièces, les quatre pièces, les cinq pièces, ainsi que l'ensemble des appartements anciens.

Le site Immoprix rappelle le champ couvert par les statistiques : *« […] les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir ce qui représente plus de 85% des ventes de biens immobiliers […]*. »

Toutes ces données vont par la suite servir à alimenter un indice, dénommé indice Notaires-INSEE.

Les indices calculés sont ainsi transmis par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris (CINP) et par Perval à l'INSEE qui les valide, calcule l'indice et les publie.

➢ L'indice FNAIM

En janvier 2014, la FNAIM précisait avoir plus de deux millions de logements dans sa base de données depuis 2000. Chaque année, sa base de données s'enrichirait d'environ 150 000 logements.

A partir de sa base est publié un « indice FNAIM ». Le calcul de l'indice FNAIM se fait sur des moyennes pondérées d'indices élémentaires calculées à partir de prix moyens issus de la base de données FNAIM.

Les indices Notaires-INSEE et FNAIM permettent d'opérer l'actualisation des valeurs vénales précédemment déterminées. En effet, certaines missions d'expertise ne sollicitent qu'une actualisation de valeurs vénales déterminées dans un véritable rapport d'expertise, c'est notamment le cas des expertises réglementées relatives aux mutuelles et aux organismes bancaires. L'utilisation d'indices en matière d'actualisation de valeurs vénales doit toutefois être faite avec précaution puisque cette actualisation mathématique ne sera fiable que dans l'hypothèse où la situation aussi bien juridique que matérielle du bien n'a pas évolué.

2) En microéconomie

➢ Les références de l'expert

Faute de disposer de bases de données suffisantes et accessibles, l'expert immobilier doit créer ses propres bases de données.

La problématique de la conception et le coût de la mise en oeuvre sont des obstacles indéniables à la création de tels outils internes…Il n'y a pas un seul marché mais des marchés, qu'ils soient fonciers, d'activité, commercial…en valeur vénale ou locative !

De ce fait, quelle logique retenir ? Faut-il trier les données selon leur usage, selon leur secteur, selon leur catégorie ? Quels sont les éléments prépondérants qui doivent être mis en avant ?

Cette problématique de conception renvoie à une difficulté pratique et récurrente qui est celle de la pertinence et de la fiabilité des données. Les différences de définition, d'interprétation peuvent porter à confusion et remettre en cause la fiabilité même de la base de données créée.

Dans notre cabinet nous avons mis en place une base de données pour les valeurs locatives considérant que peu de références étaient accessibles par ailleurs et surtout que la durée de vie « théorique » d'une référence locative commerciale correspondait à la durée du bail en cours plus un renouvellement soit une bonne dizaine d'années ce qui rentabilise l'investissement initial.

Volontairement nous avons associé nos confrères du ressort de notre cour d'Appel à ce projet, cela a permis de mieux nous connaître et de disposer d'un plus large approvisionnement d'information.

Nous avons fait le choix d'une présentation comprenant quatorze colonnes permettant de recenser les principaux éléments des baux commerciaux pouvant servir de points de comparaison pour la détermination de valeurs locatives. Ce tableau comprend notamment les catégories suivantes :

- Source : il s'agit de la nature du document à partir duquel l'expert a extrait la référence ;

- Date : catégorie reprenant la date d'effet du bail, sa nature (nouveau bail, renouvellement amiable ou judiciaire, déplafonné ou non) ainsi que la durée contractuelle de ce bail ;

- Ville et adresse : il s'agit de deux catégories distinctes permettant de faciliter la sélection géographique des références ;

- Destination : cette catégorie est scindée en deux colonnes, l'une relative à la catégorie de la destination contractuelle (ex : TC : tous commerces, CHR : café/hôtel/restaurant, EP :

équipements de la personne), l'autre reprend la destination contractuelle précise du bail et éventuellement l'enseigne d'exploitation ;

- Surface : cette catégorie est reprise en deux colonnes, l'une indiquant la surface métrique et l'autre précisant le type de surfaces (ex : UPB : utile pondérée boutique, U : utile, LC : loi carrez) ;

- Loyer : cette catégorie est également divisée en deux colonnes, l'une indiquant le loyer monétaire et précisant s'il s'agit du loyer initial ou du loyer actualisé et l'autre reprenant l'indice d'actualisation ;

- Autre : colonne permettant d'indiquer toute spécificité comme la répartition des principales charges locatives, l'implantation en angle de rue, etc.

Par exemple, la base exposée comprend un millier de références ce qui est largement suffisant pour pouvoir travailler en sécurité dans notre région.

Bien sûr elle n'est pas suffisante pour l'évaluation de biens atypiques ou monovalents et cela ne nous dispense pas de rechercher des informations par tous autres moyens.

Il est évident que l'évaluation d'un camping nécessitera le rapprochement avec des spécialistes de cette branche d'activités et il n'est économiquement pas envisageable de créer des bases de données spécifiques pour de tels biens.

La numérisation des outils de l'expert ne concerne donc pas uniquement les bases de données mises en place par des organismes publics, des groupes ou sociétés de conseil immobilier ou par les professions ou organismes réglementés. L'expert lui-même, par sa collecte de termes de comparaison, est détenteur d'éléments assez pertinents pour établir et construire ses propres bases de données.

Toutefois, la confidentialité de certaines informations, voire tout simplement les problématiques de stockages et de classements des actes desquels sont issues ces informations peuvent parfois induire que ces éléments ne sont pas assez précis, vérifiables, ou, dans le cadre de procédures judiciaires, ne sont pas assez soumis à la contradiction des parties et pourraient ainsi être remis en cause. Les bases de données établies par les experts sont donc encore à l'état de version beta devant être améliorées.

Bien sûr certains de nos ainés ne nous ont pas attendus pour tenter l'expérience, il semble toutefois utile de rappeler aux plus jeunes de profiter de l'évolution de la technique numérique pour améliorer les essais déjà entrepris. Notre capacité à rassembler et à partager les informations dont nous disposons symbolisera également la professionnalisation de notre métier.

➢ Les bases notariales Perval et BIEN

La loi du 28 mars 2011 (n°2011-331), relative à la modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, a révolutionné l'alimentation des bases de données immobilières. Depuis cette loi, les notaires ont l'obligation légale de transmettre les informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux. Cette obligation est d'ailleurs rappelée à l'article 6.3 du règlement national des notaires approuvé par arrêté en date du 21 juillet 2011 (Journal Officiel du 29 juillet 2011) : « *Le notaire doit alimenter sans délai toute base de données existant en vertu des lois et règlements en vigueur.* »

L'enregistrement de chaque transaction dans une des deux bases notariales

La base BIEN existe depuis plus de quinze ans et collecte les actes de mutations enregistrés par l'ensemble des études notariales d'Ile-de-France. Elle est gérée par l'association à but non lucratif Paris Notaires Services (PNS), qui a pour but de gérer et de développer la base de données, ainsi que d'en diffuser les données. Cette base enregistre chaque année environ 200 000 nouvelles transactions, et comporte aujourd'hui plus de deux millions de références.

La base Perval a été créée en 1990 et collecte les actes de mutations enregistrés par l'ensemble des études notariales de province. Elle est gérée par la S.A. (Société Anonyme) Perval, qui, comme le PNS, a pour but de gérer et de développer la base de données, ainsi que d'en diffuser les données. Cette base enregistre chaque année environ 640 000 nouvelles transactions, et comporte aujourd'hui plus de dix millions de références.

Le vendeur ou l'acheteur de la transaction immobilière a la possibilité de refuser à ce que la transaction apparaisse dans la base.

Le contenu de l'information éditée dans la base

Le notaire doit renseigner plusieurs informations obligatoires qui sont précisées par la base de données.

Certaines données générales sont obligatoires. Le notaire doit renseigner la référence de l'immeuble, la nature de la mutation, indiquer les comparants avec l'identification des vendeurs et des acquéreurs, leur qualité. Il doit ensuite indiquer le type de propriété (pleine propriété, nu-propriétaire, indivision, etc.), le type de bien, la propriété jouissance (occupation, confusion qualité locataire/propriétaire), le prix (base TVA, l'éventuelle valeur des immeubles, l'éventuelle commission d'agence ou honoraires de négociation ou encore l'éventuel viager), ainsi que la déclaration fiscale/plus-values (taux de TVA appliqué, taxe de la publicité foncière).

Certaines données sont à renseigner selon qu'il s'agisse :

- D'un appartement : la nature de l'acte, la désignation (type d'appartement, nombre de pièces principales, surface habitable en mètres carrés, nombre de chambres de service, nombre de salles de bain, nombre de parkings, étage, usage de l'appartement, époque de construction, présence d'un ascenseur, nombre de caves).

- D’une maison : la nature de l’acte, la désignation (type de maison, nombre de pièces principales, surface habitable en mètres carrés, nombre de salles de bains, nombre de garages, nombre de niveaux, usage, époque de construction).

- D’un terrain : usage du terrain, bâtiment à démolir, viabilité, superficie du terrain.

- D’un bien agricole : la désignation (type de bien agricole, bâtiment à usage d’habitation, bâtiment à usage d’exploitation, superficie des parcelles bâties avec le sol, terres agricoles, superficie totale des terres, bois, superficie totale des bois).

- D’un bien viticole : bâtiments d’habitation et d’exploitation, surface totale bâtie, vignes, surface des vignes, cépage, vin AOC (Appellation d’Origine Contrôlée), vins VDQS (Vins Délimités de Qualité Supérieure), vins VQPRD (Vins de Qualité Produits dans des Régions Déterminées), appellation, marque, terres à vignes, terres en zone appellation, surface des terres à vignes, présence de bois).

L’expert immobilier n’a malheureusement pas accès à cette base. Les personnes ayant principalement accès à la base relèvent du notariat. Les chercheurs, les étudiants et les professionnels peuvent avoir accès aux données dans le cadre de prestations payantes.

C’est d’autant plus dommage que la profession notariale ne pratique pas habituellement l’expertise immobilière et la Charte de l’expertise limite même la possibilité d’expertiser un bien par un notaire dans le cadre d’un acte de son ministère.

Il est d’ailleurs exceptionnel de constater l’emploi des références PERVAL dans un travail d’évaluation notarial… sans doute que l’avis rendu est plus souvent instinctif que méthodologique et que le caractère payant de la consultation est un obstacle pour un travail rarement facturé à sa juste valeur.

➢ Les références « à vendre »

Les différentes bases de données servant à l'évaluation reflètent le marché des biens effectivement transactés et assurent ainsi une certaine sécurité des termes de comparaison utilisés dans l’évaluation. Toutefois, lorsque les bases de données ne comportent pas de références permettant d'établir la comparaison avec le bien étudié, une alternative consiste à consulter les annonces de biens similaires à vendre sur le secteur concerné. En effet, l'ensemble des annonces de biens à vendre constitue en quelque sorte une immense base de données mais dont l'utilisation requière quelques précautions. Enfin, les éléments nécessaires pour établir la comparaison avec le bien étudié ne sont pas toujours précisés dans ces annonces, on pense bien évidemment au prix qui peut être accessible uniquement en contactant directement l'agence immobilière, mais d'autres éléments peuvent également être manquants comme par exemple la surface, l'implantation géographique précise du bien, l'époque de construction, etc.

Outre, ces considérations d'ordre matériel, il convient également d'exposer que l'étude des références à vendre peut présenter une difficulté majeure : le fait que le bien ne soit pas effectivement vendu. En effet, le prix de vente retenu pour l'évaluation et exposé dans les annonces lors de la rédaction du rapport d'expertise est susceptible d'être modifié (et en général

minoré). Ce prix ne reflète donc pas exactement le marché économique qui est le résultat de la rencontre de l'offre et de la demande puisqu'ici seule l'offre est représentée.

Toutefois, l'étude des références à vendre permet d'appréhender la tension du marché duquel dépend le bien étudié. En effet, si l'expert constate que de nombreux biens sont mis en vente sur le marché, il conviendra de se rapprocher des transacteurs pour savoir si cette tension du marché est le signe d'un secteur dynamique où les transactions effectives sont nombreuses ou au contraire est le signe d'un secteur non recherché pour lequel les biens restent longtemps sur le marché.

Les références à vendre peuvent être également corrigées de 10 à 30 % selon plusieurs critères d'appréciation :

- La fiabilité et la notoriété de l'agence immobilière
- Le secteur géographique du secteur considéré
- La catégorie du bien concerné

3) Deux nouveautés : PATRIM & ALUR

➢ La nouvelle base de données PATRIM :

Patrim est un nouvel outil, disponible depuis le 2 janvier 2014. Son objectif est d'ouvrir gratuitement, à une partie du public éligible, l'équivalent de la base Perval. Si l'accès à Perval est réglementé, les informations contenues sont beaucoup moins confidentielles que celle du SPDC. En effet, le montant d'une transaction immobilière pour un bien immobilier n'est pas dans l'absolu de nature strictement confidentielle, d'autant plus qu'il est possible de refuser que cette transaction apparaisse dans la base.

Le décret du 2 août 2013 (n°2013-718) prévoit la communication, à un certain public, des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administrative ou fiscale au travers de la base Patrim.

Des conditions d'accès et d'utilisation restreintes et encadrées

Ce décret ne fait qu'appliquer l'article L 107 B du Code des procédures fiscales, lequel dispose que : « *toute personne physique faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit, peut obtenir, par voie électronique, communication des éléments d'information relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables intervenues dans un périmètre et pendant une période déterminés et qui sont utiles à la seule appréciation de la valeur vénale du bien concerné.* »

Seules sont donc concernées les personnes qui seront amenées à justifier de la valeur de leur propre bien immobilier devant le juge de l'expropriation ou devant l'administration fiscale.

Sauf dérogation expresse et justifiée, l'utilisateur ne peut y effectuer qu'une recherche de cinquante consultations sur trois mois. Au-delà, il se voit interdire l'accès au site pendant une durée de six mois.

L'ouverture de la base patrim à certains particuliers reflète bien le paradoxe existant actuellement entre l'accès restreint aux informations, protégeant ainsi la confidentialité des transactions, et l'accès généralisé à ces bases de données permettant la transparence du marché immobilier. On comprend bien dans le cas de la nouvelle base de données patrim le souci de permettre l'égalité des armes dans une procédure opposant l'administration (possédant l'accès aux différentes bases de données) et le particulier (dépourvu de tout accès aux bases de données permettant l'évaluation), principe de l'égalité des armes qui est une exigence du procès équitable et qui est sanctionné par les instances européennes en vertu de l'article 6§1 de la CESDH (Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales).

Toutefois, cet accès « contradictoire » ne semble à notre sens pas tout à fait à même d'assurer cette égalité des armes puisque le particulier ne détient pas les mêmes connaissances, aussi bien juridiques, urbanistiques ou encore techniques que l'administration. Bien que disposant des « outils » permettant cette évaluation, sans la maîtrise de ces outils, comment le particulier peut-t-il se trouver dans les mêmes conditions que l'administration pour déterminer la valeur de ce bien ? Ce raisonnement semble alors justifier l'intervention de l'expert immobilier en tant que technicien sachant utiliser ces différents outils et semble alors exiger l'ouverture de ces différentes bases de données permettant l'évaluation à cette profession afin de permettre aux particuliers de disposer des mêmes armes que l'administration dans ces procédures par le biais d'un rapport d'expertise en évaluation immobilière.

➢ Les nouveaux observatoires locaux des loyers issus de la loi ALUR :

En matière de logement, le récent dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR nécessite la collecte de données issues du marché locatif afin de déterminer le niveau du loyer de référence. C'est l'article 16 de la loi du 06 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi ALUR qui instaure cette collecte de données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et la mise à disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

Ces informations seront collectées auprès des agents immobiliers et des notaires implantés sur un territoire où il existe un observatoire local des loyers agréé puisqu'ils ont l'obligation de transmettre l'intégralité des loyers du parc qu'ils gèrent depuis le décret du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

Le décret du 05 novembre 2014 fixe les procédures d'agrément et les missions de ces observatoires, toutefois il nécessite encore la publication d'un arrêté d'application.

Les observatoires locaux des loyers permettront donc la diffusion au public, et notamment aux experts, de données relatives au marché locatif des biens à usage d'habitation. Toutefois, les données communiquées resteront du domaine de l'analyse macro-économique puisque ces statistiques seront élaborées non pas sur l'ensemble des logements de la zone concernée mais sur un échantillon sélectionné aléatoirement.

Conclusion

A l'image de notre président de la République, il ne suffit pas d'avoir une boite à outils bien garnie pour réussir une expertise. Encore faut-il savoir s'en servir efficacement ☺…

Nous ne sommes plus dans l'ère du secret, d'ailleurs l'ensemble des mutations est consultable publiquement au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Nous avons besoin d'échanger les informations, de les croiser, de les confronter. Grâce à ces observatoires et bases de données, aux évolutions technologiques, à Internet, le marché immobilier et foncier devient de plus en plus lisible.

L'accès facile et organisé aux références constitue une matière première essentielle pour de nombreux professionnels dont les experts immobiliers.

Toutes initiatives permettant une plus grande accessibilité aux données statistiques et notamment micro-économiques, contribueront à renforcer la crédibilité de nos interventions expertales, permettront la réduction de bon nombre d'incertitudes, renforceront notre productivité tout en protégeant le consommateur final.

Mais attention, trop d'information peut tuer l'information…

Plus que jamais la valeur ajoutée expertale est nécessaire à l'évaluation immobilière et il ne suffit pas de disposer en masse d'éléments d'information ou de références pour déterminer aisément la valeur économique d'un bien.

A la lecture des définitions de la valeur vénale, de la charte de l'expertise, des normes internationales (RICS et REV) et du serment de l'expert de justice, on ne peut qu'être confiant. Le métier n'est pas prêt d'être remplacé par un logiciel.

Ce niveau accru d'informations doit nous conduire vers une plus grande responsabilité et à n'en pas douter vers une professionnalisation de nos pratiques.

Annotations de l'article ***Bases de données : la boite à outils de l'expert du 3ème millénaire***

7.4. PRE-RAPPORT D'EXPERTISE : SOUHAITE… INDISPENSABLE ? MAIS COUTEUX !!

Introduction

Le débat sur l'expertise judiciaire civile devrait porter principalement sur le fond même si les questions de forme sont de plus en plus présentes, pour ne pas dire prépondérantes... mais le meilleur reste à venir puisqu'en restreignant le débat aux questions de coût et de délais, il devient polémique.

Sans doute avons-nous tous trouvé, dans un premier temps, confortable, contradictoire, voire participatif de transmettre des conclusions non définitives à l'occasion de l'envoi d'un pré-rapport, ce qui permettait à l'expert de faire avancer sereinement le débat sans le fermer…aux parties d'apporter les éléments justifiant leur position, leur demande ou leurs arguments et au magistrat de recueillir les fruits d'un rapport éprouvé.

Incontestablement le pré-rapport améliore la qualité de la procédure et donc de la justice, cependant il est indéniable qu'il entraîne une augmentation des coûts et des délais, ne serait-ce que par la nécessité d'obtenir une rallonge de la provision initiale, qui n'a bien sûr pas suivi cette évolution ! L'amélioration de la justice, de ce point de vue, s'est donc « privatisée ». Il reste à choisir entre institutionnalisation coûteuse et risque d'iniquité.

Le désamorçage

Dans notre spécialité immobilière, la mission la plus habituelle confiée aux experts en estimation immobilière est la valeur d'un bien ou d'une indemnité d'occupation qui est recherchée, la conclusion attendue du rapport est donc une valeur économique, c'est-à-dire un chiffre…dans le cadre d'une science « molle » !

Les éléments les plus probants pour déterminer ce chiffre sont les éléments de comparaison puisque la principale méthode d'investigation est la méthode par comparaison directe !

Dans une très large majorité, nous constatons que les parties et les conseils sont dans « l'impossibilité technique » d'apporter les éléments nécessaires à l'exécution d'une mission « économique » (acte de vente d'un bien comparable ou baux commerciaux de locaux à proximité), ce point d'importance est généralement trop négligé bien qu'il soit pourtant exposé clairement lors de nos réunions.

Une des raisons de cette négligence est le coût d'investigation à mettre en œuvre pour appréhender le marché et obtenir les titres ou baux correspondants, d'autant que ces recherches peuvent rester infructueuses et sont cependant très coûteuses…

Les parties et conseils préfèrent alors laisser généreusement cette responsabilité à l'expert désigné bien qu'ils leur appartiennent de justifier leurs prétentions.

Le débat autour des conclusions du pré-rapport s'exprime, dans une caricature « je suis d'accord ou pas d'accord sur la valeur proposée », ou par des critiques formelles ou personnelles permettant de déstabiliser le rapport à venir et/ou l'expert… ou par la production d'innombrables éléments dont il faut mesurer avec prudence la pertinence économique (annonces immobilières foisonnantes et déclarations diverses stériles : une maison dans la rue a été vendue tel prix !) et dont là encore la vérification s'avère aussi onéreuse qu'aléatoire !

Par exemple, voici un extrait presque intégral d'un courrier d'avocat illustrant une tentative de déstabilisation personnelle datée du 13 décembre 2013…
« (…) je n'ai toujours pas votre rapport. J'ai appelé à deux reprises votre cabinet, on m'a promis une réponse dès le lendemain…Il s'agissait de lendemains qui déchantent…
Vous voudrez bien par retour m'expliquer les raisons qui motivent ce retard inexplicable. Si elles sont inavouables, merci de me le dire également…
Mon confrère me lit en copie. »

De notre côté le travail était déjà presque terminé mais l'établissement du pré-rapport avait « consommé » la provision initiale et la situation conflictuelle nous faisait anticiper un bombardement avant le rapport final... Nous avions donc demandé et obtenu une provision complémentaire et indiqué à l'occasion des deux appels téléphoniques que nous étions en attente de la consignation de la provision complémentaire pour reprendre le cours de nos travaux comme nous oblige à le faire le Nouveau Code de Procédure Civile…No comment !

Le pré-rapport à l'amiable

Dans le cadre d'interventions amiables ou unilatérales, la spécialité immobilière connaît déjà la pratique du pré-rapport, c'est un excellent moyen d'affiner la réflexion et de limiter les risques d'erreurs…c'est une prestation coûteuse recommandée par l'expert quand il estime le dossier très complexe et souhaite confronter son rapport à une contradiction « minimale ». C'est également un avantage pour le client, s'il souhaite le rendre contradictoire et s'en prévaloir à titre de preuve… soit dans 20% des dossiers.

Voici comment le pré-rapport est présenté dans un devis préalable « amiable » :

Pré-rapport
Notre mission s'envisage comme une réduction des incertitudes établie à partir des informations transmises ou portées à notre connaissance. Parfois de nombreuses incertitudes subsistent ou apparaissent au cours des opérations d'expertise et l'expert peut alors considérer opportun ou pertinent d'établir un pré-rapport.
Ce document expose l'ensemble du rapport sans le rendre définitif et permet à celui qui diligente l'expertise amiable de faire valoir des arguments nouveaux ou des critiques susceptibles de modifier le rapport définitif. C'est un avantage évidemment significatif pour la qualité et l'objectivité du travail final mais il n'oblige pas l'expert à modifier ses premières conclusions.
Ce travail n'est pas compris dans le devis initial et si la nécessité d'un pré-rapport s'envisageait, un accord exprès serait demandé avant de procéder ainsi, puisque le pré-rapport entraîne un coût supplémentaire non négligeable.

Coût prévisible des honoraires HT et hors frais réels justifiés :
Rapport d'expertise : € HT
En cas de pré-rapport (accepté spécifiquement avant réalisation) : 500 € HT

Les mandants acceptent aisément cette possibilité de variante et refusent rarement le pré-rapport s'il est finalement préconisé par l'expert au cours du déroulement de sa mission.
Compte tenu des enjeux économiques de la détermination de la valeur vénale ou locative, n'est-il pas préférable d'envisager un éventuel complément d'honoraires pour obtenir un travail plus abouti ?

Le pré-rapport en judiciaire

Dans les missions judiciaires, lorsque les cas rencontrés sont des maisons d'habitation à l'occasion de divorces, de successions ou d'indivisions, la technicité expertale est bien maitrisée et l'appréciation économique relativement aisée pour qui maîtrise la charte de l'expertise et dispose de moyens d'investigation et/ou de bases de données.

Il semble alors souvent inutile d'établir un pré-rapport compte-tenu du peu de difficultés techniques que présente l'évaluation d'une simple maison à usage d'habitation et du débat contradictoire « maximum » qui s'est déroulé devant l'expert, la note aux parties qui suit la réunion serait tout à fait suffisante et satisfaisante.

L'établissement d'un pré-rapport d'expertise alourdit considérablement le coût de l'expertise aussi bien en termes de débours (frais de copies, frais d'envoi, etc.), de frais de secrétariat, qu'en termes de vacations (analyse et réponse aux différents dires, parfois superflus, dans un débat aussi technique). Son coût est estimé entre 400 et 600€ HT dans la spécialité immobilière.

Pour exemple la réponse circonstanciée qui convenait au courrier « inutile » relaté ci-avant représente un coût de 105 € HT soit 126 € TTC...et le délai d'expertise s'est trouvé rallongé de plus de 2 mois par la simple demande et consignation de la provision complémentaire. Enfin pour information le pré-rapport était « techniquement » inutile pour la détermination de la valeur vénale de cette maison.

En fait comme beaucoup pensent que le procès se « gagne » à l'expertise, les parties essaient jusqu'au bout d'influencer l'expert par des arguments qui sont la plupart du temps hors sujet…
L'envoi du pré-rapport est alors une occasion supplémentaire pour celui qui risque de voir son analyse économique écartée, de conserver l'espoir de voir modifier le rapport, ou pire, de le décrédibiliser avant qu'il ne soit déposé.

C'est d'autant plus facile qu'une appréciation économique « immobilière » tolère, science molle oblige, une marge d'erreur d'environ 10%.
Une modification systématique des pré-rapports, même dans cette marge d'erreur, décrédibiliserait à coup sûr le contenu des rapports finaux et les experts eux-mêmes.

Les experts immobiliers le savent bien, puisque plus de 70 % des conclusions économiques des rapports d'évaluation n'évoluent d'ailleurs pas après le pré-rapport alors qu'ils se trouvent presque tous alourdis par des dires souvent « sans intérêt technique ».

La solution semble représenter un point d'équilibre entre limitation des coûts, maîtrise des délais, renforcement de la contradiction et intérêt expertal serait de laisser à l'expert la responsabilité d'identifier les cas où ce pré-rapport présente un intérêt (il ne s'en privera pas) et/ou de le proposer en indiquant préalablement le coût aux parties, de sorte que celui qui subira

la prise en charge des frais de procédures n'aura pas l'impression d'une double peine puisqu'il sera souvent celui qui n'a pas eu gain de cause dans le débat économique.

La rédaction de la mission judiciaire pourrait préciser :

S'agissant de l'établissement d'un pré-rapport :
Parfois de nombreuses incertitudes subsistent ou la particularité du bien à évaluer est complexe et il pourrait sembler pertinent ou opportun pour l'expert d'établir un pré-rapport d'expertise. Ce document expose l'ensemble du rapport envisagé sans le rendre définitif et permet aux parties ou aux conseils de faire valoir des arguments susceptibles de modifier le rapport définitif.
Celui-ci a un coût non négligeable compte tenu du formalisme contradictoire et il peut retarder le dépôt du rapport définitif d'environ 2 à 3 mois. Les parties doivent donc l'accepter préalablement à l'occasion de la première réunion après que son surcoût aura été indiqué par l'expert. Dans le cas contraire l'expert rendra directement son avis.
Si ce pré-rapport est accepté par une seule des parties, le coût de celui-ci sera laissé à sa charge sauf décision contraire du magistrat dans son ordonnance de taxe.

Quant aux dossiers soumis à l'aide juridictionnelle, ces cas sont généralement « simples » et les parties sont souvent absentes et/ou non représentées (plus d'un cas sur deux dans ma spécialité) … Sans courir le moindre risque d'une justice à deux vitesses le pré-rapport semble alors inutile ! Mais ce n'est que le budget de l'état…

Conclusion

Pour conclure, nous ne manquons pas de travail et nous ne cherchons pas à le surfacturer. Il est souvent reproché aux experts des délais trop longs et un coût trop onéreux… le constat sur ces deux points est peut-être objectif mais il n'est pourtant pas dans notre intérêt de faire durer le plaisir, ni de le renchérir artificiellement. La systématisation des pré-rapports a pourtant contribué à cette double réalité que nous n'imaginions pas il y a quelques années… N'y aurait-il donc pas que les imbéciles qui ne changent pas d'avis ?

Il reste le confort de la procédure de voir « augmenter » le degré de contradiction puisque le débat à l'encontre du rapport se faisant maintenant devant l'expert lui-même, il risque moins de se faire dans le prétoire…

Mais là c'est un autre débat et il ne concerne pas les experts sauf à vouloir leur faire porter « économiquement » le chapeau...

Annotations de l'article ***Pré-rapport d'expertise : souhaité…indispensable ? mais coûteux !***

7.5. INDEMNITE D'EVICTION COMMERCIALE : DOIT-ON DEDUIRE L'EVENTUEL SOUS-LOYER ?

- Le bon marché
- Sur un malentendu
- Plus belle la vie
- Subir ou choisir
- Place au débat contradictoire
- En attendant l'impérium du magistrat

Le bon marché ?

Il n'échappe à personne que les loyers commerciaux sont parfois chers voire trop chers, sans doute cette constatation trouve ses racines dans les raisons ci-dessous :

- La période spéculative des années 2003/2010 : les prix de l'immobilier ont été multipliés par deux…
- L'augmentation inconsidérée de l'indice ICC depuis 2003, soit plus de 50% d'augmentation en une dizaine d'années,
- La nécessité de croissance et les objectifs de développement des enseignes. Eh oui le développeur développe : parfois à tout prix... et oblige l'exploitant à exploiter, parfois à cher prix !
- La sévère crise économique que connaît notre pays depuis 2008, et qui n'est pas prête d'être résorbée vu la situation de nos finances publiques,
- La financiarisation des actifs immobiliers et particulièrement des murs commerciaux, où la pression sur les taux de rendement a entraîné une augmentation, parfois injustifiée, des valeurs locatives,
- La rigidité de notre statut des baux commerciaux qui obligent les bailleurs à saisir toute occasion qui se présente pour engager des actions en revalorisation de loyer.
- La perte de bon sens de certains bailleurs qui ont oublié que le loyer n'est pas qu'un simple flux de trésorerie… (il est bon de rappeler que le loyer doit être, d'abord et avant tout, la contrepartie d'une activité commerciale « in bonnis » !)

Il n'échappe pas aux experts avertis que les indemnités d'éviction concluent parfois, dans certains secteurs d'activités, à des « valeurs » de fonds de commerce supérieures à celles qui seraient obtenues dans une logique pure de marché, arbitrées par l'offre et la demande.
Il est vraisemblable que la notion d'éviction, qui s'assimile en réalité à une « expropriation », entraîne une certaine compréhension des experts et des magistrats qui tendent à réparer les conséquences du traumatisme subi par celui qui pensait être, à tort, propriétaire de « son commerce ».

Sur un malentendu…
En effet la « propriété commerciale » laisse penser à son bénéficiaire qu'il est propriétaire de « son » commerce. C'est à la fois vrai aux termes de notre législation mais c'est aussi inexact en considération de la vision patrimoniale simplifiée du commerçant lui-même et de la pression des bailleurs

En droit, si le commerçant est bien propriétaire de son commerce, il l'est dans une relation juridique complexe avec un bailleur lui aussi propriétaire du local dans lequel est exercé le commerce.
En fait, la relation bailleur/preneur est un équilibre fragile arbitré par le marché et le juge des loyers. Cet équilibre s'illustre principalement à travers le principe du plafonnement/déplafonnement du loyer et par le principe du droit au renouvellement pour le preneur, ce droit étant lui-même limité par le droit du bailleur à refuser ce renouvellement en contrepartie d'une indemnité d'éviction...

Il faut dire que l'évaluation des fonds de commerce est une « science » particulièrement approximative. Aucune méthode n'est franchement satisfaisante. Les barèmes proposés permettent une appréciation allant parfois du simple au triple. Les méthodes financières ne peuvent s'appliquer aux commerces traditionnels. Et pour couronner le tout, la détermination de l'indemnité d'éviction s'inspire de la technique du plus plus toujours plus! (indemnité principale + indemnités accessoires + indemnités particulières diverses et variées + etc.) …

Dans cette procédure traumatique d'éviction, peut-on oser introduire la possibilité d'un moins dans cette succession de plus ?

Habituellement nous comptabilisons, à titre d'éventuelle indemnité accessoire, la capitalisation d'un « sur loyer » entre le loyer payé et la valeur locative que paiera le commerçant évincé dans son local de remplacement. Cette situation semble entendue et très compréhensible. Mais l'inverse doit-il également être pris en compte ? Notamment en temps de crise…

Plus belle la vie…

Le cas pratique rencontré à l'occasion d'une expertise judicaire dans le cadre d'une procédure d'éviction est le suivant :

Le titulaire du bail commercial d'un local d'activités industrielles reçoit un congé sans offre de renouvellement.
A la suite, il prend à bail, un local non équipé, d'une superficie comparable et déménage son activité à quelques kilomètres dans un secteur moins prisé, privant ainsi son bailleur du droit de repentir. Le loyer du local d'éviction s'élevait à 68 687 € HT/HC/an et le local de transfert a été pris à bail pour un loyer annuel de 42 000 €/HT/HC/an. Le locataire fera donc une « économie de loyer » de 26 687 €/an du fait de l'éviction.
Capitalisée sur 9 années l'économie est donc de 240 183 €… cette somme n'est donc pas négligeable.

Evidemment le preneur s'imagine avoir le beurre et l'argent du beurre, quant au bailleur cette réalité lui semblait, dans un premier temps, étrangère.

Le preneur peut-il profiter de cette procédure d'éviction pour opérer une réduction stratégique de son activité et tenter de réduire ses charges en cette période de crise, en choisissant un local moins cher et surtout en profitant de la crise immobilière qui touche fortement la location des locaux d'activités ? Cela ne fait aucun doute il peut prendre à bail un local moins onéreux que celui dont il disposait et cela relèverait même d'un acte de bonne gestion…

Ce loyer inférieur profite d'autant au preneur que le bailleur risque de devoir prendre en charge le coût de l'aménagement de ce nouveau local, qui s'il est moins cher, est certainement aussi

moins équipé... Nous nous sommes alors demandé si le bailleur devait supporter le reformatage stratégique de l'activité et l'« économie de loyer » profitant au preneur du fait de l'éviction.

Subir ou choisir ?

L'éviction deviendrait alors pour lui une sorte d'opportunité offrant ainsi un nouveau choix dans l'implantation, le gabarit et l'orientation de son activité à travers ce nouveau local.

Pourtant il faut bien constater que dans l'immense majorité des cas le preneur va payer plus cher le local où il souhaite se transférer, c'est d'ailleurs souvent la faiblesse du loyer du local évincé qui a motivé le bailleur dans sa décision de donner congé…

L'indemnité d'éviction doit réparer le préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement, tout le préjudice mais rien que le préjudice. D'ailleurs, l'article L.145-14 du Code de commerce dispose que l'indemnité d'éviction est « augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Le fait de ne pas retenir le « sous loyer » dans le calcul de l'indemnité d'éviction équivaudrait à considérer que le bailleur accorde en quelque sorte au preneur une réduction de loyer si le coût des aménagements était pris en charge par l'indemnité d'éviction comme nous l'avons envisagé dans le rapport.

Une analyse « des plus et des moins » semble s'imposer. Le TGI de Verdun dans un jugement du 12 juillet 2012 a d'ailleurs déjà pratiqué un bilan des incidences favorables/défavorables concernant l'appréciation de la modification des facteurs locaux de commercialité. De notre point de vue, le calcul de l'indemnité d'éviction peut emprunter le même chemin pour apprécier la question du loyer payé dans le local de transfert et de constater l'éventuelle différence. Pourquoi comptabiliserions-nous le sur loyer et pas le sous loyer ?

Toutefois, il semble important que cette appréciation du sous loyer soit effectuée et éventuellement limitée en considération de deux critères :

Ce qui est « subi » par le locataire :

- Le contexte de l'éviction et du marché locatif
- L'initiative et le déroulement de la procédure de congé
- Les contraintes d'exploitation de l'entreprise

Ce qui est « choisi » par le locataire :

- La chronologie du déménagement
- La stratégie d'exploitation de son activité
- La réorganisation des locaux

En effet, le preneur peut subir : un refus de renouvellement sur un marché locatif disposant de peu de locaux de transfert, la gestion de la date où il devra effectivement quitter les lieux de l'éviction et la chronologie des opérations d'éviction jusqu'au paiement effectif de l'indemnité. Inversement, il peut choisir de maîtriser son calendrier et dans le cas présent de bénéficier d'une réimplantation rapide à proximité géographique, opportunité qui lui permet également de bénéficier d'un loyer inférieur… s'il le trouve.

Dans le cas traité nous avons retenu un ratio subi/choisi de 60/40 appliqué à l'économie de loyer ce qui en l'espèce revient à déduire de l'indemnité d'éviction une somme de 96 073€ sur l'économie chiffrée théoriquement à 240 183 €.

Place au débat contradictoire :

Quels peuvent être les arguments des parties ?

L'avocat du preneur nous expose :

Dans son premier dire :« *Comme cela a pu vous être indiqué lors de votre réunion d'expertise, le preneur n'a pas profité de l'éviction dont il était l'objet pour opérer une réduction stratégique de son activité puisque les locaux qu'il a pu trouver dans un délai raisonnable pour ne pas perturber plus son activité, ne permettaient pas l'installation d'une cabine de peinture ou d'un tunnel de lavage qui certes ne constituaient pas son activité essentielle.*
Si comme vous l'avez relevé, le local de transfert comporte un loyer inférieur au local d'éviction, c'est en raison de la caractéristique et de la superficie moindre des locaux du site de transfert, et il s'agit là d'une situation subie et non choisie dans la mesure où au regard du marché des locaux industriels dans la zone géographique concernée, le preneur ne disposait pas d'un choix lui permettant d'intégrer des locaux identiques à ceux qui lui étaient donnés à bail commercial par le bailleur.
En effet, sa réimplantation nécessitait une proximité géographique de l'ancien local et dans ce cadre, il n'a pas été possible de disposer d'un local identique à celui dont il a été évincé.
Le preneur a donc subi et non pas choisi les locaux de transfert qu'il a pris à bail commercial suite à l'éviction dont il a été l'objet. »

Et dans un second dire : *« […] il nous semble plus approprié de quantifier la notion de « subi-choisi » à 80/20 et non à 60/40 comme vous avez pu le considérer dans un premier temps. A défaut, je vous prie de bien vouloir présenter dans votre rapport d'expertise définitif les deux hypothèses de calcul de l'indemnité d'éviction, une première sans prise en compte du sous loyer et une seconde avec cette prise en compte afin de permettre au juge de pouvoir trancher cette question d'ordre juridique. ».*

Toutefois, la première proposition prenait déjà en compte les éléments subis par le locataire évincé.

De plus, le bail commercial relatif au local de transfert, conclu pour un loyer annuel de 42 000 €/HT/HC/an, expose dans la désignation des biens loués : « *Local à usage d'activité d'une surface totale d'environ 900 m²* ». La surface louée est donc comparable à celle de l'immeuble objet de l'éviction de 830 m²U.

Le loyer unitaire du local de transfert s'élève à 46,66 €/m²U, il est donc inférieur à la valeur locative du local d'éviction déterminée à 70 €/m²U.

Cette différence de désignation des biens loués et la différence observée entre le loyer unitaire du local de transfert et la valeur locative de marché déterminée pour l'immeuble objet de l'éviction, semblent confirmer l'existence d'un « sous loyer » accentué par une différence d'équipements des locaux en faveur du local objet de l'éviction.

Dans son dire l'avocat du bailleur indiquait : « *Ainsi que vous l'avez relevé, le montant du loyer supporté par le preneur pour les nouveaux locaux est inférieur à celui qu'il réglait au bailleur. Il nous paraît effectivement nécessaire de tenir compte du bénéfice que le preneur en retire, en appliquant un coefficient à déduire de l'indemnité d'éviction.*
La proportion que vous retenez à ce titre (subi/choisi) doit être réévaluée pour tenir compte notamment des délais très rapides dans lesquels la société locataire s'est réinstallée et de son repositionnement stratégique.
Une proportion de 40 sur 60 nous paraît plus conforme aux modalités effectives de transfert de son activité. »

Dans le cas exposé cette proportion réclamée par l'avocat du bailleur ne nous semble pas pertinente puisque l'élément ayant entraîné la réimplantation de l'activité considérée est le congé délivré par le bailleur, celui-ci entraînant de notre point de vue une situation subie d'au moins 50 %.

Enfin l'avocat du preneur souhaite, si nous ne retenons pas son ratio de 20/80, que nous exposions les deux hypothèses (avec ou sans prise en compte d'un sous loyer) et nous laissions le magistrat trancher cette question juridique mais aussi économique puisque chacune des parties conteste finalement plus le quantum que le principe…

Cela ne pose bien évidemment aucun problème mais il convient d'indiquer que la question du sous loyer est ici aussi la conséquence de la différence entre un local à usage industriel très bien équipé (local objet de l'éviction) et un local d'activités peu équipé (local de remplacement). Il est également utile de rappeler que l'ensemble des équipements du local d'éviction avait été réalisé et financé par le bailleur, permettant ainsi au locataire de ne réaliser que très peu, voire aucun aménagement spécifique à son activité.

Dans l'hypothèse où la théorie du sous loyer corrigé ne serait pas retenue, il semble difficile de faire supporter au bailleur évinceur le coût des aménagements spécifiques d'un local non aménagé alors qu'il avait lui-même donné à bail un local entièrement équipé.
Il convient également de rappeler que l'article L.145-14 du Code de commerce évoque des frais normaux de déménagement et de réinstallation et non l'ensemble des frais de déménagement et de réinstallation invoqués par le preneur évincé.
Comme a d'ailleurs pu le juger la Cour de cassation dans un arrêt du 21 mai 2014 (3ème civ. n°13-10257) dans le cas d'un bail à construction où figurait une clause aux termes de laquelle la construction faisant accession au bailleur en fin de jouissance sans indemnité, le locataire a régulièrement été évincé d'un terrain nu. Ici le locataire qui a été évincé d'un local entièrement équipé par le bailleur, devrait-il alors être indemnisé pour les frais de réinstallation qu'il n'aurait pas dû effectuer, s'il avait repris à bail un local équivalent en termes d'équipements ?
A notre sens, si la théorie du « sous loyer » corrigé n'est pas retenue par le Magistrat, il conviendrait alors logiquement de ne pas retenir les frais de réinstallation spécifique ainsi que le coût d'acquisition du pont roulant qui était déjà présent dans le local d'éviction.
Pour la petite histoire, le coût des installations spécifiques était supérieur au sous loyer corrigé déductible de l'indemnité d'éviction.

<u>En attendant l'impérium du magistrat :</u>

Le sujet est étroit mais il pourrait se poser plus régulièrement par ces temps de crise, les loyers des bureaux et des locaux périphériques ont notoirement baissé de 10 à 20% et les entreprises

sont évidemment tentées de réduire leurs charges, réorganiser leurs locaux et adapter l'exploitation surtout si le transfert est payé par le bailleur.

Et lors de la dernière formation de notre compagnie nationale une question sur ce sujet a été largement débattue.

Sous réserves de l'appréciation du Magistrat, la prise en compte du « sous loyer » pourrait être corrigée d'un ratio appliqué à l'économie de loyer, ratio résultant des choix opérés par le preneur, (nous l'avons estimé à 40 % dans le cas étudié) et déduit de l'indemnité d'éviction due par le bailleur.

Bien sûr le déménagement rapide du preneur sans information préalable fait subir au bailleur la perte de son droit de repentir prévu à l'article L.145-58 du Code de commerce. Repentir qui lui permet souvent de faire marche arrière lorsqu'il connaît le montant de l'indemnité d'éviction qu'il aura à débourser.

Mais il ne faut pas confondre le déménagement « subi » relevant de l'éviction et le déménagement « subit » relevant de la nécessité d'exploitation… et d'une opportunité de marché ! Au-delà de cette confusion homophone c'est bien le caractère « subi » de l'initiative de l'éviction par le bailleur qui justifie de retenir un minimum de 50% et le caractère « subit » du déménagement par le preneur qui justifie de le limiter à 60% dans le cas présent.

Rappelons que le preneur qui se voit délivrer un congé avec indemnité d'éviction doit souvent patienter plusieurs années avant de connaître le montant d'éviction attribué. L'entreprise court alors un véritable risque de voir son activité dépérir. Cette situation souvent préjudiciable au preneur n'est que peu indemnisée alors que l'allongement des délais pourrait générer objectivement un trouble commercial spécifique souvent supérieur aux trois mois de bénéfices traditionnellement accordés par la jurisprudence.

Dans ces conditions on ne peut pas faire grief au preneur, lorsqu'il le peut économiquement, socialement et physiquement, d'anticiper son déménagement et d'étudier toute possibilité bénéfique et stratégique à son activité.

Alors oui le preneur peut espérer le beurre et l'argent du beurre mais doit rester prudent sur le sourire de la crémière !

Annotations de l'article ***Indemnité d'éviction commerciale : doit-on déduire l'éventuel sous-loyer ?***

7.6. LE JUGE DES LOYERS DOIT-IL RESTER UN ACTEUR DU MARCHE LOCATIF ?

En tant qu'experts immobiliers, nous constatons bien qu'il existe en matière de locaux commerciaux une valeur locative de marché et une valeur locative de renouvellement. La charte de l'Expertise nous en donne d'ailleurs, pour la première fois, dans sa dernière édition d'octobre 2012, des définitions distinctes et assez fouillées.

La valeur locative de marché :

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.
Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.
La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- *la libre volonté du locataire et du propriétaire ;*
- *la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;*
- *la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;*
- *l'absence de facteurs de convenance personnelle ;*
- *une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur. »*

La valeur locative de renouvellement :

« La valeur locative définie dans le Code de Commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles L 145-33 et R 145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage et des obligations respectives des parties. Ces critères peuvent créer un décalage avec le marché, les prix pratiqués n'étant pas uniformes, tant en raison de la pratique du droit d'entrée que de la règle du plafonnement.
Ainsi la jurisprudence vient en outre impacter la valeur locative de renouvellement en prenant en compte des références concernant non seulement les loyers de marché, mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement fixés par voie judiciaire. »

Mais finalement, et sans chercher à provoquer ni à tendre le bâton pour nous faire battre (aïe !), pourquoi retient-on en références des loyers fixés… judiciairement ?

Ah oui c'est vrai, c'est parce que c'est ce que préconise la jurisprudence… Mais est-ce là une raison bien suffisante et surtout très pertinente ? Cette jurisprudence que nous suivons, n'est-ce-pas elle qui nous a suivi initialement ? Les juges n'ont-ils pas adopté cette position parce

que nos rapports d'expertise ont progressivement intégré leurs décisions judiciaires, au point que les juges ont fini par considérer ces mêmes décisions (les leurs) comme de bons éléments de comparaison, reflétant le marché ? Les experts que nous sommes, naturellement dotés d'un esprit d'analyse aiguisé, avons-nous oublié de continuer à nous interroger ?

Car même s'il est guidé par de bons rapports d'expertise qu'ils soient judiciaires ou même amiables, établis après d'intenses et enrichissants débats, il n'en demeure pas moins que le Juge des Loyers ne peut pas « faire » le marché ! Ses décisions sont nécessairement autoritaires et jamais, bien logiquement, le fruit d'une négociation, celle-ci ayant précisément échoué…

Or, il ne faut pas oublier que le marché ne peut être le fruit que des seules négociations, qu'elles aient lieu en début, en cours ou en fin de bail, et quelque soient d'ailleurs la stratégie adoptée, qui peut aussi passer par une action contentieuse… Et oui, combien d'accords trouvés juste après la diffusion du pré-rapport d'expertise judiciaire ! Et avant un désistement d'instance… Tous ces accords amiables, quel que soit le moment où ils interviennent ou la stratégie mise en œuvre pour leur obtention, sont chaque fois les points de rencontre de l'offre et de la demande. Lorsque le juge se prononce, c'est que l'offre n'a pas rencontré la demande : le marché ne s'exprime pas.

Bien sûr, en France, le marché locatif commercial est un marché réglementé, mais est-ce un problème ? La plupart des marchés, immobiliers ou autres, sont soumis à des législations étatiques ou interétatiques diverses, destinées à prévenir et à limiter les excès et dérives qui ne manqueraient pas de se manifester sur ces mêmes marchés si nous les laissions librement s'exprimer ! Le capitalisme ultra-libéral est une version modernisée de la loi de la jungle, où le plus fort mange le plus faible.

Le marché locatif commercial français ne fait donc pas exception, et le statut des baux commerciaux le règlemente, en cherchant à protéger le preneur, considéré encore aujourd'hui par le législateur comme étant le plus faible. Comme tout le monde le sait, le preneur voit donc son activité commerciale protégée essentiellement par les principes de plafonnement du loyer et de renouvellement du bail. Il n'en demeure pas moins que ce marché existe comme la synthèse d'une offre et d'une demande, en constante évolution, qui réagit aux circonstances économiques, anticipées ou non. Il doit donc être appréhendé en tant que tel, sans être artificiellement divisé avec, d'un côté, un marché locatif commercial pour les locaux vacants, considéré comme le « vrai » marché, et de l'autre, un marché locatif commercial pour les locaux occupés, soi-disant administré.

D'ailleurs, en analysant le marché des locaux commerciaux sur un secteur donné, c'est-à-dire le plus grand nombre possible de loyers négociés, au début, en cours et en fin de bail, et en prenant bien soin d'écarter les loyers fixés judiciairement, on constatera rapidement que les montants de loyers révisés ou de renouvellement égalent et dépassent même parfois les loyers acceptés pour des locaux vacants, même dans les zones tendues et sur les bons et très bons emplacements. D'ailleurs, voyez-vous souvent des locaux vacants avenue de Montaigne ou sur les Champs Elysées ? En fait, tout est surtout question d'emplacement, c'est-à-dire de qualité et de rareté d'emplacement !

Ce constat est d'autant plus flagrant d'ailleurs, et d'autant plus simple à réaliser, que les montants des droits d'entrée, qu'elle que soit leur nature (pas-de-porte au bailleur ou droit au

bail au preneur), sont écartés. A notre sens cette règle ne devrait plus faire débat, s'agissant d'actifs récupérables et même valorisables, et non de charges définitivement perdues. Sur ce point, on constatera d'ailleurs que, quel que soit la qualification retenue (supplément de loyer ou non), généralement à des fins fiscales, le pas-de-porte au bailleur ou le droit au bail au preneur sortant rémunèrent d'abord et avant tout la propriété commerciale que s'offre une enseigne sur un emplacement recherché dans une logique purement concurrentielle, la valeur locative (de marché) étant quant à elle « *la contrepartie financière annuelle de l'usage* » du bien, selon la définition officielle. Et c'est d'ailleurs pourquoi sur les meilleurs emplacements des zones les plus attractives, là où la concurrence des enseignes est la plus forte, non seulement les droits d'entrée sont très élevés, mais les loyers tout autant. Nous faisons ici d'ailleurs et bien entendu une distinction avec la notion de « coût d'implantation », qui intègre le montant du droit d'entrée décapitalisé, et auquel il est fait référence dans l'évaluation d'un droit au bail. Mais refermons cette parenthèse.

Les experts connaissent bien la différence entre « valeur locative » et « loyer », comme ils connaissent bien celle entre « valeur vénale » et « prix de vente ». Lorsqu'un bailleur et un preneur concluent un bail, ils apportent au marché une nouvelle information : un loyer, correspondant en principe à la valeur locative (de marché, si vous voulez). Ce loyer alimente donc le marché. Lorsqu'ils négocient la révision du loyer en cours de bail, à la hausse ou à la baisse, ils apportent au marché une nouvelle information : un autre loyer (en révision), qui devrait là encore correspondre à la valeur locative (de marché, toujours). Et lorsqu'ils renouvellent leur bail amiablement, ils apportent encore au marché une nouvelle information : un loyer de renouvellement qui devrait à notre sens correspondre à la valeur locative… de marché, encore et toujours !

Car tous ces loyers, négociés, renégociés, renouvelés, reflètent fidèlement et finalement notre marché locatif commercial français, réglementé par le statut de 1953 et notamment par les principes de plafonnement et de renouvellement. Si, par exception, le loyer plafonné est écarté pour un retour à la valeur locative, alors celle-ci ne doit pas être une valeur locative elle-même « plafonnée » par la prise en compte de décisions judiciaires ou par d'autres considérations parfois moralistes, qui peuvent conduire certains experts à appliquer un abattement pour « contexte de renouvellement » (ou de révision) pouvant aller jusqu'à 40%, sur les très bons emplacements.

En fait, il nous semble que le marché intègre lui-même la réglementation à laquelle il est soumis, et ajuste naturellement les niveaux de prix (ou de loyers). N'oublions pas que seules les parties par leurs négociations amiables, qui tiennent compte de la réglementation applicable comme de nombreux autres paramètres, peuvent faire le marché. Le juge ne peut pas faire le marché, il ne peut que trancher des litiges. L'expert non plus ne peut pas (et ne doit pas chercher à) faire le marché, il ne peut que l'observer et retranscrire la réalité de celui-ci pour éclairer les parties et le juge et les aider à décider. Il n'est pas non plus législateur, mais un simple observateur objectif et impartial, qui doit surtout laisser la morale de côté : si les loyers sont chers sur un secteur donné, c'est parce que les preneurs acceptent de les supporter ! D'ailleurs, sur la majorité des secteurs dont on ne parle jamais, les loyers sont bas, voire les locaux vides… pauvres bailleurs !

Tous ces loyers, négociés, renégociés, renouvelés, s'agglomèrent en un tout, le marché, qui constitue la matière première du travail de l'expert. Pour faire son évaluation, celui-ci devra évidemment apprécier les critères de la valeur tels qu'ils sont rappelés, s'il en était besoin, par le statut des baux commerciaux (points 1 à 5 de l'art. L.145-33 C.com) : facteurs locaux de commercialité (environnement et emplacement), caractéristiques du local (configuration et surfaces), obligations respectives des parties (conditions du bail), destination des lieux (activité(s) autorisée(s)), principalement. C'est certainement là que doit se faire la valeur ajoutée apportée par l'expert pour déterminer « la » valeur locative commerciale. Il pourra retenir une valeur locative plus faible, si par exemple, le bail est spécialisé et que la seule destination autorisée n'offre qu'une capacité contributive limitée. Il pourra retenir une valeur locative plus forte, si par exemple, le local offre un linéaire de vitrine exceptionnel. Chaque critère devra bien entendu être appréhendé et confronté aux loyers de comparaison considérés. Il modèlera cette matière première pour réaliser son évaluation. Jamais, en principe, la valeur qu'il détermine ne sera la simple moyenne des références exposées.

Finalement, lorsque le Juge des Loyers, dans son Impérium, fixe un loyer de révision ou un loyer de renouvellement, il recourt habituellement aux services d'un expert immobilier, et celui-ci devrait lui apporter un avis éclairé et objectif en se référant à toutes informations relatives au marché, et à lui-seul !! Et le juge, souverain et alors bien éclairé, pourra alors prendre ses responsabilités. Le loyer de révision judiciaire ou le loyer de renouvellement judiciaire, ne sont pas des loyers issus des négociations, et ne sont donc pas à notre sens des loyers appartenant au marché : ils ne devraient pas pouvoir servir à déterminer une valeur locative même en contexte de renouvellement.

C'est un peu comme si en matière de divorce ou d'indivision l'indemnité d'occupation déterminée par le juge aux affaires familiales, sur des critères subjectifs mais à partir de la valeur locative, alimentait en bout de chaine notre base de données et servait de référence pour une prochaine expertise…

D'ailleurs, la notion même de « valeur locative de renouvellement » est dérangeante à double titre. D'une part, le terme de valeur locative de renouvellement est parfaitement incohérent en cas de révision de loyer en cours de bail, et pourtant la méthodologie établie par la jurisprudence et retenus par nous, experts, est strictement la même… alors devrait-on parler de « valeur locative de révision ou de renouvellement », « VL2R »… c'est vrai que ça commence à faire un peu long et un peu compliqué ! Certains de nos confrères ont pris le parti de parler de « valeur locative statutaire ».

D'autre part, si elle semble directement issue du statut des baux commerciaux, rappelons une fois encore que celui-ci ne parle jamais de la notion de valeur locative de renouvellement, et ne distingue même pas entre deux types de valeurs. L'article L.145-33 parle simplement de « la » valeur locative.

En conclusion, l'expert a un rôle qu'il ne doit pas oublier : ce rôle consiste à analyser les marchés et à donner son avis sur la valeur d'un actif immobilier, c'est-à-dire le prix ou le loyer auquel cet actif serait transacté sans notion de convenance pour l'une ou l'autre partie. Son avis, et plus précisément son évaluation, a pour but d'éclairer les parties et le juge et les aider à décider.

En matière de valeur locative commerciale, n’attendons pas que les juges nous éclairent, car c’est à nous, experts, de les éclairer. Ainsi, il paraît pertinent de nous interroger sur la prise en compte systématique des loyers fixés judiciairement, car à notre sens ces loyers ne disent pas le marché et leur prise en compte a vraisemblablement pour effet de le fausser ! Cette réflexion reste ouverte et invite au débat.

Annotations de l'article ***Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?***

7.7. FRANCE DOMAINE : INSTRUMENTALISATION POLITIQUE OU FICTION DE LA VALEUR VENALE ?

Introduction :

- Plus de transparence
- Plus d'indépendance
- Plus de compétence

1) France Domaine depuis 2007
- Les consultations obligatoires
- Les consultations facultatives
- Les modalités
- La décision de la collectivité

2) France Domaine face aux normes
- Confusion de l'autorité
- Confusion des missions
- Confusion des qualités
- Confusion terminologique
- Confusion technique
- Confusion pratique

Conclusion :
- Plusieurs métiers
- Plusieurs catégories
- Plusieurs professionnels

Le sujet est sensible, polémique, le point de vue est caricatural et provocateur… j'en conviens.

La caricature est certes un type de discours littéraire qui permet d'effectuer une analyse exagérément satirique mais dans laquelle beaucoup d'entre nous, hélas, retrouvent ou retrouveront une situation déjà vécue !

Ce sujet est d'ailleurs régulièrement d'actualité dans la presse nationale notamment dans la révélation des affaires politico-financières.

L'hippodrome de Chantilly ou les étranges affaires du plus gros bailleur social de France (Le Monde, 30 janvier 2014) sont la face visible de l'iceberg des conflits d'intérêts chez France Domaine…

Instrumentalisation ? Le 15 mai 2013, le Conseil Immobilier de l'État (CIE) rendait un important rapport « *Moderniser la politique immobilière de l'État* » et prônait l'indépendance ou l'autonomie de France Domaine.

Malheureusement, il semble que les ambitions initiales aient été vite « douchées » par les pouvoirs publics. Dans son intervention du 4 novembre 2013, Pierre Moscovici, auditionné par la commission élargie de l'assemblée nationale, adoptait une attitude beaucoup plus en retrait : « *Le gouvernement n'approuve pas toutes les propositions du CIE. Il considère notamment que les* ***limites actuelles*** *de la politique immobilière de l'État incitent* ***à maintenir France Domaine sous l'autorité claire et directe du ministère des finances...*** ».

Le gouvernement désire pouvoir toujours arbitrer au plus haut niveau les questions de politique immobilière, en somme la « dépolitisation » n'est pas à l'ordre du jour.

Fiction ? Ce terme précis a été employé dans l'arrêt de la Cour Européenne des Droits de l'Homme affaire YVON c. France du 24 juillet 2003, requête 44962/98, pour lequel le débat de fond portait sur les conflits d'intérêts des personnels relevant des services de France Domaine.

« Dans la présente instance , le directeur des services fiscaux, représentant de l'expropriant, et le directeur des services fiscaux, Commissaire du Gouvernement, ne font qu'un, même si, pour la forme, le directeur des services fiscaux est représenté par deux personnes physiques distinctes, ce qui constitue une fiction puisque aussi bien, comme on l'a vu, c'est la même personne qui répond au conseil de l'exproprié, en qualité de représentant de l'expropriant, et qui signe par ailleurs les conclusions du Commissaire du Gouvernement. »

Cet arrêt date d'une dizaine d'années et pourtant les pratiques n'ont en réalité pas changé… même si les magistrats s'affranchissent quelque peu, ils rechignent toujours à désigner les experts de justice et la valeur vénale reste une valeur « administrée » sous le contrôle psychorigide de France Domaine concernant :

- la sanctuarisation de l'usage

- la restriction temporelle de la période de référence

- la rigidité de la méthode métrique par comparaison

- l'opacité de l'accès aux références

Une réforme de France Domaine, présentée comme une réforme majeure, est intervenue en 2007 (il s'agissait auparavant du service des Domaines). Rares sont les personnes satisfaites, qu'elles soient publiques ou privées… !

Alors la faute à qui ?

De mon point de vue, le problème provient du mélange des genres ainsi que des exigences de la société qui demande une évolution vers plus de transparence, plus d'indépendance et plus de compétence.

Plus de transparence : l'Etat l'a bien compris en attribuant des marchés d'expertise par voie d'appel d'offre auprès de sociétés spécialisées ; en témoigne l'attribution à la société BNP PARIBAS d'un marché national d'évaluation de biens appartenant à l'Etat, en date du 13 janvier 2014.

Plus d'indépendance : Dans une dépêche du 6 février 2014, la CFDT finances publiques s'inquiète d'un possible conflit d'intérêts entre l'expert BNP et le possible acheteur ou intermédiaire BNP… tiens tiens…Il faut dire qu'en matière de conflit d'intérêts, France Domaine connaît bien le sujet…

Plus de compétence : la CFDT, toujours, précbécasseise : *« la formation d'évaluateur sous le régime DGI était calibrée sur un cycle de 3 semaines. On y retrouvait, dans ce qui était un parcours type d'évolution de carrière, des agents essentiellement issus des services de la fiscalité immobilière qui avaient une bonne connaissance des outils et de l'approche par comparaison.*

En réalité il s'agissait d'un bâton de maréchal pour certains agents méritants, traumatisés du contrôle fiscal…

La formation revue et rénovée à la DGCP a été limitée à deux semaines pour des agents non rompus aux outils de l'évaluation et qui ne bénéficiaient pas de l'expérience de leurs aînés.

La mission, pour être assurée dans de bonnes conditions, nécessite plusieurs années d'expertise. L'accès d'agents plus jeunes, dans ce contexte, a accéléré la rotation des équipes qui s'est accompagnée d'une perte rapide et significative de l'expérience nécessaire… ».

Chacun connaît désormais le niveau de compétence général chez France Domaine ; bien sûr il y a quelques spécialistes, mais ils ne sont que l'exception qui confirme la règle. A la lecture des précisions syndicales internes, pourtant bienveillantes, il semble inutile de tirer sur l'ambulance.

Et pourtant faut-il renoncer à un contrôle des ventes, acquisitions et prises à bail diverses et variées des collectivités, administrations ou établissements publics ?

Personne ne souhaite la suppression des procédures de contrôle des valeurs, il s'agirait même de renforcer l'autorité de l'avis donné, au nom de la sauvegarde de nos finances publiques ou du respect du droit de propriété.

1) France Domaine depuis 2007

- **Les consultations obligatoires**

I. Les collectivités ont l'obligation de consulter France Domaine dans quatre cas :

- l'acquisition amiable par adjudication ou par exercice du droit de préemption d'immeubles et de fonds de commerce d'une valeur supérieure à 75 000 €,

- l'acquisition poursuivie par voie d'expropriation quel que soit le montant de l'opération,

- la prise à bail dès lors que le loyer annuel excède 12 000 € (charges comprises),

- la cession d'immeubles pour les communes de plus de 2 000 habitants, quelle que soit la valeur du bien.

- **Les consultations facultatives**

II. Les collectivités peuvent de leur propre chef consulter France Domaine dans trois cas :

- l'acquisition amiable par adjudication ou par exercice du droit de préemption d'immeubles et de fonds de commerce d'une valeur inférieure à 75 000 €,

- la prise à bail dès lors que le loyer annuel n'excède pas 12 000 € (charges comprises),

- la cession d'immeubles pour les communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants.

- **Les modalités**

III. La collectivité adresse à France Domaine un dossier de demande d'estimation du bien concerné.

- **La décision de la collectivité**

IV. Le service de France Domaine bénéficie alors d'un délai d'un mois pour rendre son avis à compter de la réception de la demande. A défaut de réponse, la collectivité est libre de délibérer aux conditions financières qu'elle souhaite.

V. Un mois de patience suffit pour que les collectivités reprennent leurs aises.

VI. L'avis rendu est un avis simple. La collectivité a donc la possibilité de ne pas en tenir compte. Nous pouvons nous demander quel intérêt présentent ces consultations artificielles.

VII. Dans les cas de consultation obligatoire, aucun des textes du code général des collectivités territoriales ne prévoit formellement que l'avis de France Domaine soit annexé à la délibération mais celle-ci doit, en revanche, le viser expressément (JOAN 16 janvier 2007). A défaut, le service du contrôle de légalité pourrait mettre en cause cette délibération.

2) France Domaine face aux normes d'évaluation immobilière

- **Confusion de l'autorité de tutelle**

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) dépend du ministère de l'Économie et des Finances.

Postérieurement à la fusion issue de la réforme, la Cour des comptes a dressé un constat sévère des *"relations de l'administration fiscale avec les particuliers et les entreprises "* dans un rapport rendu public le mardi 21 février 2012.

La Cour critique également le *"net déficit de simplicité, de clarté et de transparence"*. Depuis 2005, des *"conciliateurs fiscaux départementaux"* doivent permettre d'éviter les actions contentieuses. Présentés comme des autorités indépendantes, les conciliateurs sont des cadres supérieurs de l'administration fiscale. Il arrive même qu'ils soient les auteurs de la décision contestée. *"L'exigence d'impartialité et d'indépendance n'est pas satisfaite"*, selon le rapport.

L'autorité de tutelle de la DGFIP est le Ministère de l'Economie et des Finances, également Ministère de tutelle d'une autre autorité de contrôle indépendante en matière d'évaluation immobilière, l'Autorité de Contrôle de Prévoyance et de Réalisation.

L'ACPR se trouve être beaucoup plus exigeante dans le cadre des expertises immobilières réglementées des banques, assurances et mutuelles… elle s'appuie d'ailleurs sur la Charte de l'expertise et sur le rapport Barthes de Ruyter.

Y aurait-il donc deux poids et deux mesures ?

Ah, au fait ! France Domaine serait également placé sous l'autorité du Préfet et sous la responsabilité du Trésorier Payeur Général…

Nous avons dit confusion ? …

- **Confusion des missions**

La DGFIP diligente deux sortes d'évaluations immobilières par l'intermédiaire de ses agents, qu'ils soient fiscaux ou domaniaux.

1) Evaluations immobilières dans le cadre des procédures de contrôles fiscaux

A l'occasion des procédures de contrôles fiscaux, les agents de la DGFIP affectés à la fiscalité procèdent aux évaluations des immeubles des personnes contrôlées et proposent la rectification des valeurs déclarées par le contribuable.

A ma connaissance, les inspecteurs des impôts déterminent une valeur toujours supérieure à celle déclarée. La valeur proposée fait alors l'objet d'une discussion de « marchand de tapis » dans le cadre d'une procédure administrative à plusieurs étages et si le contribuable résiste aux assauts répétés de l'administration fiscale, l'expertise est alors de droit, confiée à un expert de justice, et c'est finalement le magistrat du TGI qui fixe la valeur vénale.

2) Evaluations immobilières dans le cadre des procédures d'expropriation

A l'occasion des procédures d'expropriation, les agents de la DGFIP affectés à France Domaine procèdent aux évaluations des immeubles des personnes expropriées et conseillent l'administration puis le magistrat de l'expropriation pour la fixation définitive de la valeur vénale.

A ma connaissance, « l'expert/conseil » de France Domaine ne suggère jamais une valeur supérieure à celle souhaitée par l'exproprié.

Souvenez-vous du fameux champ de pommes de terre de l'île de Ré…

Si ce champ de patates est évalué par un agent des services fiscaux DGFIP dans le cadre de la fixation de la valeur ISF, il vaudra très cher et sa potentielle constructibilité sera prise en compte…

Si le même champ de patates est évalué par un agent de France Domaine DGFIP dans le cadre de la fixation de la valeur d'expropriation, il ne vaudra rien ou presque et son usage agricole sera pris en compte !

Il m'a déjà été donné de connaître ce type de dossier où un bien, préempté à un prix inférieur au prix transacté, avait fait l'objet quelques mois plus tôt d'une proposition de redressement dans une procédure ISF…

En résumé, il y aurait donc d'un côté l'évaluation du « toujours plus » et de l'autre l'évaluation du « toujours moins »… !

Belle preuve de confusion expertale à la DGFIP !

- **Confusion des qualités**

Selon l'espace « recrutement » du portail du Ministère de l'Economie et des Finances :

L'expert/conseil en matière immobilière chez France Domaine procède à des évaluations de biens et droits immobiliers pour le compte de l'Etat et des collectivités locales lors d'opérations immobilières et foncières. En qualité de commissaire du gouvernement, il intervient également dans la procédure d'évaluation pour cause d'utilité publique en tant que conseiller du juge de l'expropriation.

Activités principales

- *Expertise du parc immobilier de l'Etat et des établissements publics, analyse des propositions des services et recherche de solutions*
- *Evaluation des projets immobiliers des collectivités territoriales (examen des conditions financières des opérations, estimation du coût des acquisitions foncières envisagées dans le cadre d'une expropriation,…)*
- *Conseil auprès du juge de l'expropriation dans le cadre de l'analyse des difficultés juridiques des dossiers et des préjudices subis par les expropriés*
- *Fonction de commissaire du gouvernement auprès des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) : délivrance d'agrément pour certaines opérations - consultation pour les opérations réalisées dans le cadre du droit de préemption, de rétrocession de biens et de projets d'installation des preneurs - contrôle sur les conditions financières des opérations envisagées et participation aux instances décisionnelles.*

Ce métier est proposé dès le recrutement après un concours de niveau B, c'est-à-dire bac en poche et sans expérience…enfin si après deux semaines de formation !

Par comparaison voici les précisions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière…

L'expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Il doit au minimum :

- soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique, sanctionné par un diplôme de second cycle de l'enseignement supérieur, et justifier de trois années continues d'expérience professionnelle au minimum auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise en évaluation immobilière,

- soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation immobilière spécifique, sanctionnée par un diplôme, et avoir acquis une expérience professionnelle continue de 2 années minimum,

- soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années continues de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière auprès d'un expert en évaluation immobilière ou d'une société d'expertise immobilière.

L'expert assure en outre, de manière permanente, l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis. Il suit une formation permanente adaptée à sa profession d'au minimum 20 heures par an.

Les autorités de contrôle indépendantes relevant du Ministère de l'Economie exigent que les experts soient « chartés »…mais il est vrai que l'expert de France Domaine est également conseil ou même inspecteur, voilà probablement ce qui le rend plus objectif et réfractaire aux normes...

Mais alors au fait, si France Domaine assiste l'expropriant dans sa procédure et conseille le juge…qui se préoccupe de l'exproprié ?

Au Ministère de tutelle de la DGFIP, c'est le règne du « Faites ce que je dis, pas ce que je fais ! ».

- **Confusion terminologique**

Pour toute acquisition immobilière, prise à bail, cession immobilière, les collectivités territoriales, leurs groupements et établissements publics ont l'obligation de recueillir l'avis préalable de France Domaine.

Aucune définition de cet avis n'est référencée et surtout aucun formalisme n'est imposé… la plupart du temps il s'agit d'un simple courrier sur une seule page indiquant l'adresse et la valeur retenue… accessoirement cet avis est parfois accompagné d'une annexe précisant les points de comparaison.

Le contexte et le rendu de cet avis sont la plupart du temps totalement insuffisants et inexploitables dans une procédure contradictoire.

Qui ne collectionne pas dans son bêtisier personnel des avis rendus totalement contraires à quelques mois d'intervalle ?

Des écarts de valeur allant de 1 à 6 (et parfois plus) sont régulièrement constatés, surtout en matière foncière…

La Charte de l'Expertise, dans sa dernière édition, précise :

Diverses missions d'expertise peuvent être confiées à un expert en estimation immobilière, chacune d'elles supposant de la part de l'expert un certain nombre de diligences et, par voie de conséquence, de la part de son donneur d'ordre, la définition d'un cadre de mission bien précis et la production d'un certain nombre d'informations ou de documents nécessaires à l'expertise.

Les missions sont les suivantes :

- Expertise en évaluation immobilière
- Actualisation d'une expertise antérieure
- Contrôle de cohérence d'une évaluation réalisée par un tiers
- Expertises conjointes avec rapport commun

D’autres missions connexes peuvent lui être confiées comme l’audit immobilier, ou des rapports condensés ou de synthèse.

L'expertise en évaluation immobilière peut être exprimée dans trois formats :

- rapport d'expertise détaillé,
- rapport d'expertise synthétique,
- certificat d'expertise.

L'avis de valeur consiste en une estimation fournie par un professionnel de l'immobilier qui n'agit pas dans le cadre strict des différentes missions d'expertise évoquées ci-dessus.

L'avis de valeur constitue une évaluation approximative, obtenue sur la base de diligences limitées. Le professionnel produisant un avis de valeur précisera par écrit, au moment de définir sa prestation et dans son rendu, que la réalisation de l'ensemble des diligences aurait pu le conduire à un résultat sensiblement différent de celui obtenu dans son avis de valeur.

Les avis de valeur peuvent s’effectuer sur dossier, être donnés dans un délai très court, sans avoir toutes les caractéristiques de l'immeuble et la visite n’est pas obligatoire. Cet avis devra donc préciser les éléments qui ont été fournis ou pas.

Les conclusions seront le plus souvent résumées et succinctes et sont moins normées que les missions d’expertise proprement dite.

Cependant et quelles que soient les catégories d'intervention, l'expert doit répondre à un double objectif de précision et de transparence :

- un souci de précision, en particulier par rapport aux questions posées à l'expert, aux hypothèses de travail qui lui ont été définies, aux choix des méthodes d'évaluation retenues et à l'expression des conclusions

- un souci de transparence quant à la quantité, au contenu et à la qualité des informations qui ont été mises à sa disposition

En règle générale, il est souhaitable d'éclairer le donneur d'ordre ou les lecteurs potentiels d'un rapport d'expertise sur :

- l'étendue et les limites des diligences réalisées par l'expert,

- le type d'intervention réalisée,

- la finalité exacte de l'intervention et les hypothèses de travail retenues,

- l'absence de conflits d'intérêts dans la réalisation de l'évaluation.

Le terme expertise implique la visite des biens et la réalisation des diligences nécessaires à l'estimation de leur valeur.

Le rapport d'expertise détaillé est le document le plus complet au sein de la gamme des prestations identifiées, il comprend un descriptif de la mission, les clauses de non publication et d'utilisation, la situation géographique, la situation juridique, la description du bien, l'appréciation qualitative, une étude de marché et des références de transaction, l'évaluation, les conclusions et les annexes.

Là encore la confusion est totale entre l'avis rendu par France Domaine présenté comme un travail d'expertise et les normes nationales et européennes d'évaluation immobilière.

- **Confusion technique**

France Domaine n'emploie qu'une technique d'évaluation, celle de la méthode métrique par comparaison.

Cette méthode s'appuie sur deux facilités :

- La disposition des déclarations cadastrales de propriété
- La disposition des références de transaction au sein de l'administration

Ces deux facilités sont des informations évidemment objectives et déterminantes quand elles ne sont pas instrumentalisées.

En sus de ces facilités, l'administration s'appuie sur des positions dogmatiques que sont l'usage actuel et l'encadrement de la période de référence.

Bien sûr la méthode par comparaison est universelle et constitue la méthode la plus usitée dans notre métier.

Cependant, employée comme elle l'est par l'administration, elle ne reste le plus souvent qu'une simple valeur théorique qu'il faut corriger pour déterminer la valeur vénale.

La valeur d'un commerce doit prendre en considération les éléments concourant à sa commercialité même si ceux-ci sont plus subjectifs !

Pour la période de référence, n'est-il pas plus pertinent de choisir une référence postérieure de quelques semaines à la date de référence si la chronologie du dossier le permet que de retenir une référence antérieure de 3 ans… surtout quand le marché connaît une évolution défavorable ?

Qui n'a pas constaté que les évaluations de France Domaine sont généralement faibles lorsqu'elles concernent des biens très attractifs mais de petite superficie et parfois excessives lorsqu'elles concernent des biens d'importante superficie dont l'usage est incertain, le marché étroit, et où il faut apprécier les caractéristiques techniques ou juridiques particulières et des paramètres parfois immatériels ?

Les pièges habituels :

Le terrain agricole, très convoité et présentant toutes les caractéristiques de la constructibilité future évalué au prix symbolique de 0,8 €/m² quand il en vaut en réalité 20 fois plus…

L'usine en fin de vie et dont la pérennité est incertaine, évaluée chèrement, parfois très chèrement parce que sa superficie est simplement importante…

Le terrain de centre-ville dont la constructibilité verticale n'est pas prise en compte.

La valeur vénale est une articulation d'éléments objectifs et subjectifs prenant en considération des informations passées et futures.

Bien sûr les évaluations pratiquées par France Domaine portent souvent sur des biens particuliers, ce qui complexifie la tâche mais c'est aussi ce qui justifie l'intervention publique. C'est donc bien pour cela que la méthode métrique par comparaison appliquée de manière théorique ne peut être tenue pour vérité.

L'ensemble des acteurs, qu'ils soient privés ou publics, sont dans une situation de confusion technique totale lorsqu'il s'agit de faire évaluer un bien particulier ou sensible.

L'évaluation « médiatisée » du stade de football de Marseille est un exemple récent parmi d'autres de la limite de compétence.

Analyse critique

Extrait du rapport du Conseil Immobilier de l'Etat… :

« Dans une transaction, l'évaluation doit tenir compte de la constructibilité du foncier, des valeurs alternatives et du modèle économique de l'acquéreur potentiel. Cette approche nécessite une maîtrise des huit méthodes d'évaluation de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière : « par comparaison ; par le revenu – capitalisation / actualisation ; par le coût de remplacement ; indiciaires ; par sol et construction ; du bilan promoteur; par ratios professionnels ... ». Il ne semble pas que les services de l'Etat disposent aujourd'hui des compétences ad hoc ni des moyens en formation pour conduire ses équipes d'évaluateurs à ce niveau d'expertise. »

C'est soft et clair, il n'y a rien à ajouter.

- **Confusion pratique**

Le 25 juin 2013, le responsable de la division France Domaine en Haute Savoie communique officiellement, sur le site du Préfet, l'abondante activité de ses services. Il y évoque le nombre de ses agents (17), l'impressionnante liste des compétences et des missions qui lui sont régulièrement confiées, notamment au titre de sa responsabilité de la politique immobilière de l'état dans son département.

Il précise qu'il dispose de 9 inspecteurs qui produisent 4 000 évaluations immobilières par an soit un impressionnant ratio de 2,22/jour/inspecteur. Et il ajoute 50 à 100 « affaires » d'expropriation par an ainsi que 200 négociations amiables…

Par comparaison mon cabinet comprend 10 personnes dont 8 experts « chartés » et réalise 600 expertises par an soit un ratio de 0,37.

Là encore, la confusion est totale.

Comment peut-on effectuer correctement plus de deux expertises en évaluation immobilière par jour ?

L'évaluation est un travail de qualité et donc de faible quantité, loin de la notion d'une production industrielle !

Dès lors on comprend mieux la fragilité des avis donnés et le manque de professionnalisme des experts de France Domaine au regard de ce qui est préconisé par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Sans doute faut-il éclaircir la confusion entre inspecteur et expert…il ne faudrait pas confondre l'expert immobilier avec l'inspecteur Gadget ou avec celui des travaux finis ☺ !

Conclusion :

Il faut se rendre à l'évidence, la nécessité de réformer en profondeur France Domaine fait consensus.

Il est certes plus facile de critiquer que de proposer…c'est pourquoi notre conclusion suggère la réorganisation suivante :

1) Il faut distinguer et reconnaître **plusieurs métiers** au sein de l'immobilier « public » : la gestion d'actifs, l'arbitrage, l'ingénierie et la maîtrise d'ouvrages publics, la cession et l'évaluation.
2) Il faut considérer ces métiers comme des spécialités nécessitant le recrutement contractuel des personnels formés spécifiquement.
3) Il faut segmenter les métiers en **plusieurs catégories** :
   - Une catégorie pouvant rester rattachée à une entité immobilière « publique » (la gestion, l'arbitrage et la maîtrise d'ouvrages publics)
   - Une catégorie pouvant être externalisée, privatisée ou rattachée à une autorité indépendante.

En ce qui concerne la première catégorie : on comprend bien la nécessité d'une gouvernance publique pour l'arbitrage des immeubles détenus par l'Etat, les collectivités ou les établissements publics et la nécessité de déterminer les besoins et la politique immobilière de cession/acquisition.

Il y a cependant lieu de s'interroger sur la nécessité de développer la maîtrise d'ouvrage public chez France Domaine… En Allemagne la réalisation de grands projets, sous maîtrise d'ouvrage public, est une catastrophe en termes de budget et de délai (cf. aéroport de Berlin) et chacun s'accorde à penser qu'il n'est pas du ressort des collectivités de piloter de tels projets.

La seconde catégorie concerne :

a) La transaction : Après que le pouvoir politique a décidé les objectifs de sa politique de réalisation il semble que l'efficacité et la recherche de résultat justifient de confier les cessions à des spécialistes présentant les garanties nationales et internationales et susceptibles de réaliser les biens dans les meilleures conditions financières.

b) L'évaluation : Fantasme des amateurs de scandale, elle doit être effectuée par des personnes compétentes susceptibles d'engager leur responsabilité professionnelle ou pénale et être placée sous une autorité indépendante.
L'autorité adéquate semble être la Chambre Régionale des Comptes, elle bénéficie de l'indépendance et de la proximité géographique souhaitée. Un service dédié pourrait traiter les flux des demandes d'expertise et les orienter vers **plusieurs professionnels**, selon leur nature (habitation, biens ruraux ou biens d'activités) et la graduation du contrôle souhaité (rapport d'expertise, rapport simplifié ou simple avis de valeur) :
   - Pour l'habitation, il semble logique d'envisager, à moindre coût, la consultation d'un notaire de l'arrondissement concerné (qui ne soit pas celui de l'acte à intervenir…) ;
   - Pour les biens ruraux, il semble naturel de consulter les experts fonciers du département concerné, dont le statut (CNEFAF) les prédestine à ce secteur particulier de l'immobilier ;
   - Pour les biens d'activités, la technicité des méthodes et des usages requiert de consulter un expert spécialisé, choisi parmi ceux acceptés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) qui dépend du Ministère de l'Economie dans le cadre des expertises réglementées concernant les immeubles ou les parts de sociétés immobilières non cotées.
   - Enfin il faut aborder le cas spécifique des expertises pouvant donner lieu à des contentieux judiciaires que sont l'expropriation et dans une moindre mesure la préemption.
     Les enjeux de ces expertises sont d'importance, tant pour la collectivité ou l'établissement qui attend la réalisation de son projet que pour l'administré qui subit le traumatisme d'une atteinte au droit universel de propriété.
     L'évaluation d'un tel bien, surtout en expropriation, doit être envisagée par un expert de justice. Il saura être le garant de l'indépendance, de la procédure et de l'équité requise.

Indépendamment de la nature et de la graduation d'intervention, chaque professionnel concerné devrait être normé afin de faciliter l'uniformisation des rapports. Cette norme en sus de son statut, de son agrément ou de son acceptation serait un gage de conformité avec les standards nationaux européens.

Concernant le coût des interventions : l'Etat conserverait la charge des fonctionnaires de la Cour Régionale de Comptes responsables du contrôle des experts alors que la collectivité, l'établissement public, ou l'autorité expropriante supporterait les frais du technicien chargé d'évaluer.

Cette répartition a le mérite d'assurer l'indépendance de l'expert puisque c'est la Cour Régionale des Comptes qui le désigne et de responsabiliser le demandeur « public » qui supporte le coût de sa politique immobilière…

Le sauvetage de nos finances publiques et le respect du droit de propriété justifient la professionnalisation et l'indépendance des experts immobiliers chargés d'évaluer les biens convoités, loués, acquis ou vendus par la puissance publique ou assimilé.

Enfin il serait injuste de rendre responsables les personnels de France Domaine des maux reprochés à cette administration, ils n'ont malheureusement ni les moyens, ni les compétences, ni l'indépendance pour remplir les missions qui leur sont confiées.

Annotations de l'article ***France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?***

Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS – janvier / février / mars 2015

7.8. L'EVOLUTION ET L'INSTITUTIONNALISATION DE LA METHODE DU BILAN PROMOTEUR

Introduction

1) Du bilan du promoteur au compte à rebours

- Le bilan du promoteur immobilier
- L'adaptation du bilan à la pratique expertale
- Les limites de la méthode

2) L'évolution et l'institutionnalisation

- L'institutionnalisation de la méthode
- La reconnaissance de la méthode
- Le conservatisme des instances judiciaires d'expropriation

Conclusion

Introduction

Bilan promoteur ou compte à rebours ? Deux expressions singulières pour parler de l'évaluation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir…

La première parle de comptabilité et la seconde fait référence au temps qui passe avant la mise à feu d'une fusée ou encore le point de départ d'un 110m haies qu'évoquait l'un de nos interlocuteurs de notre colloque d'avril 2014.

Sans doute que la présentation de la méthode et l'aspect économique du raisonnement justifient la première expression, et la référence chronologique à une échelle temporelle entre le point de départ de la découverte du terrain jusqu'à la réalisation du programme fait référence à la seconde…

Il faut cependant souligner que la référence au 110m haies est plus une référence aux obstacles qui jonchent le parcours qu'au temps qui passe puisqu'une opération de promotion se planifie dorénavant sur 5 ans !

Dans la vraie vie, un promoteur utilise obligatoirement la méthode dite du bilan pour déterminer la pertinence opérationnelle et le résultat de l'opération immobilière envisagée.

Pour suivre son raisonnement, l'expert doit donc être capable d'identifier la justification et la nécessité de l'emploi de la méthode et d'effectuer sa mise en œuvre. Mais il devra aussi déterminer un certain nombre d'hypothèses à partir des éléments de légalité portés à sa connaissance et de ce fait s'écarter du raisonnement du promoteur qui lui intègrera également des hypothèses d'opportunités, et notamment politiques…

L'emploi de la méthode fait peur et elle est souvent rejetée par crainte de constituer un effet de levier sur le prix du foncier. Pour permettre une bonne utilisation, il faut en préciser les contours, les certitudes et les incertitudes et se placer en situation d'être le promoteur tout en conservant l'objectivité, l'indépendance et la transparence de notre profession.

Cette méthode, d'abord qualifiée de « professionnelle » est devenue une méthode d'évaluation à part entière et sa consécration ne fait plus de doute, enfin, pour les professionnels de l'expertise…

VIII. Du bilan du promoteur à la méthode expertale

I.1. Le bilan du promoteur immobilier

Lorsqu'un promoteur s'apprête à se lancer dans la réalisation d'un programme de promotion, il élabore un bilan prévisionnel permettant de dégager le prix acceptable du foncier qu'il s'apprête à acquérir pour réaliser son opération. Si les recettes sont nettement supérieures aux dépenses, il dégage alors une marge suffisante et peut se lancer dans son projet de construction ou d'aménagement.

Le bilan promoteur est en réalité une démarche de compte de résultat : il s'agit de la différence entre les recettes prévisionnelles de l'opération envisagée et le prix de revient estimé des coûts de construction, frais, honoraires, taxes, assurances… et le cout supportable de la charge foncière pour aboutir au résultat d'exploitation de l'opération de promotion envisagée.

Le promoteur ne choisit pas le prix de vente de son opération, c'est le marché qui l'impose. Le coût de construction demeure identique à NANTES ou à LILLE et les assurances, taxes et honoraires ne peuvent pas être négociés outre mesure…

Finalement la charge foncière est une des composantes du bilan et sa variable d'ajustement profitera, au résultat du promoteur à la condition que tous les autres paramètres aient été parfaitement appréhendés ou à la poche du propriétaire foncier.

Le promoteur « estime » donc la valeur de la charge foncière supportable pour son opération et propose de l'acquérir sous les conditions suspensives qu'il détermine. Généralement il considère une charge foncière comprise entre 10 et 15% du prix de vente de l'opération.

Le prix proposé est donc suspendu à l'obtention des autorisations administratives purgées du recours des tiers, à la réalisation de différents sondages de faisabilité (environnementaux ou archéologiques), ou encore à la pré-commercialisation d'une partie du programme…

Bref c'est une « valeur sous condition » qui ne peut être confondue avec la valeur vénale stricto sensu sur la seule étude du bilan prévisionnel initial.

Nous pouvons constater dans le tableau ci-dessous une véritable simulation opérationnelle d'un bilan prévisionnel effectué par un promoteur.

Le prix du terrain, bien que situé en haut du tableau, est déterminé concomitamment avec la fin du bilan proprement dit, il s'agit de la dernière étape.

C’est seulement à la fin du bilan que le prix du terrain se calcule en même temps que le taux de marge retenu. La relation entre les deux est mécanique, plus le taux de marge augmente, plus le prix du terrain diminue et vice versa…

BILAN PROMOTEUR								
			TAUX %	ASSIETTE K€	FORFAIT K€ HT	K€ HT	TVA	K€ TTC
FONCIER								
1. TERRAIN								
	Terrain				380 000	380 000	76 000	456 000
	Frais de notaire		2%	380 000		7 600	1 520	9 120
2. FRAIS ADMINISTRATIFS								
	Taxe aménagement	40€ /m²SDP				76 200		76 200
	PFAC	10€/m²SDP				19 050		19 050
3. FRAIS TECHNIQUES								
	Raccordement réseaux	1200 / logt				38 400	7 680	46 080
	Démolition	50€ / m² SDP						
	Etude Pollution				10 000	10 000	2 000	12 000
	Etude Géotechnique				10 000	10 000	2 000	12 000
	Géomètre				3 000	3 000	600	3 600
TOTAL FONCIER						**544 250**	**108 850**	**653 100**
DEPENSES ET CONSTRUCTIONS								
4. TRAVAUX								
	Coût travaux					2 455 600	491 120	2 946 720
	Parking Aériens	12000				48 000	9 600	57 600
	Parking Sous-sol	2895				127 400	25 480	152 880
	VRD et Espace verts	30€ /m² terrain				75 000	15 000	90 000
5. HONORAIRES TECHNIQUES								
	Architecte		7%	2 706 000		189 420	37 884	227 304
	BET VRD				5 000	5 000	1 000	6 000
	BET Environnemental (H&E)				30 000	30 000	6 000	36 000
	BET SSI, Acoustique				30 000	30 000	6 000	36 000
	Labellisation	200€ HT/logts				6 400	1 280	7 680
	Coordinateur sécurité				12 000	12 000	2 400	14 400
	SPS				8 000	8 000	1 600	9 600
	Assurance	DO-CNR-TRC	1,20%	2 706 000		32 472	6 494	38 966
6. FRAIS ANNEXES								
	Honoraires de gestion		4%	4 807 000		192 280	38 456	230 736
	Honoraires SAV		1%	4 807 000		48 070	9 614	57 684
	Honoraires de vente		4%	4 807 000		168 245	33 649	201 894
	Honoraires ventes réseau		10%	4 807 000		60 088	12 018	72 105
	Publicité		1,20%	4 807 000		57 684	11 537	69 221
7. ELEMENTS FINANCIERS								
	Frais Financiers		1%	4 807 000		48 070	9 614	57 684
	Cotisation organic		0,16%	4 807 000		7 691	1 538	9 229
	Garantie bancaire d'achèvement		0,25%	4 807 000		12 018	2 404	14 421
TOTAL DEPENSES ET CONSTRUCTIONS						**3 613 437**	**722 687**	**4 336 125**
RECETTES								
RECETTES								
	Bâtiments 1	2500				4 385 000	877 000	5 262 000
	Parking 1	8500				374 000	74 800	374 000
	Parking 2	12000				48 000	9 600	48 000
TOTAL RECETTES						**4 807 000**	**961 400**	**5 768 400**
TVA RESIDUELLE								
RESULTAT FINANCIER					**13,51%**	**649 313**		

Dans le cas présenté, l'opération dégage une excellente rentabilité puisque le ratio de marge se situe généralement entre 7 et 10%. On pourrait supposer d'une réserve de négociation est encore possible…

I.2. L'adaptation du bilan à la pratique expertale

Aux fins de pouvoir déterminer la valeur vénale de la charge foncière, l'expert en évaluation immobilière trouve à sa disposition plusieurs méthodes d'évaluation, par ailleurs répertoriées par la Charte de l'expertise. La plus connue et utilisée étant la méthode par comparaison. Elle consiste à choisir des références de biens similaires à celui expertisé.

Toutefois, certains immeubles sont complexes et les méthodes d'évaluation « classiques » ne sont pas adaptées et notamment parce que il n'existe pas de marché suffisamment fluide permettant de disposer de références suffisantes.

C'est le cas pour les hôtels, les cliniques, les cinémas et j'en passe. Ces immeubles sont monovalents et possèdent un fonctionnement économique distinct d'un immeuble traditionnel de rapport.

En réalité les professionnels concernés ont « inventé » leur propre méthode d'évaluation économique permettant l'utilisation et la rentabilité de ces immeubles spécifiques.

Constatant cette réalité, les experts ont repris à leur compte ces méthodes professionnelles en les adaptant à la valeur vénale définie par la charte de l'expertise

Il s'agit pour l'expert de se glisser partiellement dans la peau d'un vrai promoteur. Ainsi, l'expert adopte-t-il la même base de travail : quel projet immobilier peut porter ce foncier ? Quelle est sa potentialité ? Quelle est sa rentabilité ? De cette hypothèse, il s'agit pour l'expert de faire le lien entre la constructibilité et la valeur.

La différence réside donc dans cette approche : alors que le promoteur fait le lien entre le coût du foncier et la marge, l'expert fait le lien entre la potentialité de l'opération et la valeur du foncier. La différence pourrait de prime abord paraitre ténue mais elle est réelle.

Il convient donc de raisonner en partant non pas de la consistance des biens sur le marché, mais de leur potentialité urbanistique et économique. Une friche industrielle peut devenir un immeuble de logement ou un équipement public. Un terrain agricole peut devenir une zone industrielle.

La méthode dite du "bilan-promoteur" version « expertale » est née et l'expert peut l'utiliser par deux moyens :

- soit il recherche la valeur vénale d'un terrain en tentant de la reconstituer à rebours du prix de vente,
- soit il avance par les ratios largement admis et vérifiés par la pratique (entre 10 et 15% du prix de vente).

La première méthode suppose que l'expert ait une pleine et parfaite connaissance de l'évolution des principaux postes d'une opération promotion immobilière. Ainsi, actuellement les promoteurs ont tendance à doubler les dépenses prévisionnelles relatives à la publicité pour faire face à la crise… et à doper les ventes en passant par des circuits de commercialisation en réseau plutôt qu'en direct, ce qui coûte évidemment plus cher…

La première approche paraît plus transparente mais elle noie la méthode dans un monceau de valeurs et de chiffres, laissant parfois le lecteur du rapport dubitatif.

Même si la forme alambiquée d'une telle approche flatte l'égo de celui qui sait l'employer, cette approche augmente aussi significativement le risque d'erreur puisque la modification d'un simple paramètre peut avoir un effet exponentiel sur la valeur vénale finalement obtenue.

Il semble également pertinent d'envisager une approche plus empirique, ce qui permet, d'une part, à l'expert de retrouver son rôle d'évaluateur en appliquant une revalorisation ou un abattement au coefficient retenu et d'autre part, cette seconde approche a l'avantage d'éliminer parfois des surcoûts peu ou pas justifiés.

Le croisement des deux approches économiques est certainement préférable pour établir une valeur vénale objective par cette méthode.

Reprise de l'exemple précédent en version « compte à rebours » :

COMPTE A REBOURS EXPERT								
RECETTES								
			Surface vente	***NB APPT***	***NB PARK***	***K€ HT***	***TVA***	***K€ TTC***
	Bâtiments 1	2500	1 754			4 385 000	877 000	5 262 000
	Parking extérieur	8500			44	374 000	74 800	374 000
	Parking sous-sol	12000			4	48 000	9 600	48 000
TOTAL RECETTES						**4 807 000**	**961 400**	**5 768 400**
CHARGES								
		VAL. UNITAIRE	***TAUX %***	***ASSIETTE K€***	***FORFAIT K€ HT***	***K€ HT***	***TVA***	***K€ TTC***
1. FRAIS ADMINISTRATIFS ET D'AQUISITION								
	Taxes d'aménagement diverses	50€ /m²SDP				76 200		76 200
	Frais de notaire		2%	380 000		7 600	1 520	9 120
2. FRAIS TECHNIQUES								
	Raccordement réseaux	1200 / logt				38 400	7 680	46 080
	Démolition	50€ / m² SDP						
	Etudes diverses				23 000	23 000	4 600	27 600
TOTAL FRAIS						**145 200**	**13 800**	**159 000**
3. TRAVAUX								
	Coût travaux					2 455 600	491 120	2 946 720
	Parkings	12 000				48 000	9 600	57 600
	VRD et Espace verts	30€ /m² terrain				75 000	15 000	90 000
4. HONORAIRES TECHNIQUES								
	Architecte		7%	2 706 000		189 420	37 884	227 304
	BET VRD, env, SSI, acoustique				5 000	5 000	1 000	6 000
	Labellisation	200€ HT/logts				6 400	1 280	7 680
	Coordinateur sécurité et SPS				12 000	12 000	2 400	14 400
	Assurance	DO-CNR-TRC	1,20%	2 706 000		32 472	6 494	38 966
TOTAL CONSTRUCTION						**2 823 892**	**3 388 670**	**6 212 562**
5. FRAIS ANNEXES								
	Honoraires de gestion et SAV		5%	4 807 000		240 350	48 070	288 420
	Honoraires de vente ou réseau		10%	4 807 000		420 613	84 123	504 735
	Publicité		1,20%	4 807 000		57 684	11 537	69 221
6. ELEMENTS FINANCIERS								
	Frais Financiers		1%	4 807 000		48 070	9 614	57 684
	Marge du promoteur		8%	4 807 000		384 560		
	Garantie bancaire d'achèvement		0,30%	4 807 000		14 421	2 884	17 305
TOTAL FINANCIER						**1 165 698**	**156 228**	**937 365**
TOTAL CHARGES						**4 134 790**	**3 558 698**	**7 308 927**
TVA RESIDUELLE								
VALEUR VENALE DU TERRAIN					**13,98%**	**672 211**		

En analysant les deux tableaux on constate une différence sensible sur la forme avec une inversion de la présentation mais surtout une différence sur le fond avec l'inversion du raisonnement économique. C'est finalement la différence entre « bilan promoteur » et « compte à rebours », le premier privilégie l'optimisation « théorique » du résultat financier, le second privilégie la valeur « théorique » du foncier.

I.3. Les limites de la méthode

L'expert immobilier est à la fois un technicien, un économiste, un juriste et maintenant un environnementaliste.

Mais, force est de constater que l'expert n'est pas un lobbyiste politique !

Lors de l'application de la méthode du bilan promoteur, l'expert s'enquiert des caractéristiques du terrain, de l'urbanisme, des éventuelles servitudes pouvant le grever, des régimes fiscaux auquel le bien peut se rapporter mais à aucun moment il ne se trouve dans le secret des dieux des politiques locales auxquelles les promoteurs sont vivement encouragés à se plier.

En effet, la différence entre urbanisme règlementaire et urbanisme opérationnel est parfois très importante. Il existe parfois des règles non écrites, des enjeux électoraux et des négociations qui ne peuvent être pris en compte au niveau de l'expertise puisque inconnus de l'expert et du reste du monde d'ailleurs…Il s'agit d'une première limite.

Une deuxième limite, beaucoup moins polémique, consiste en la détermination par l'expert de son hypothèse de départ : le projet de promotion sur lequel il va baser sa méthode.

Il y a lieu de penser qu'il existe autant de bilans que de projets et donc par conséquent autant de valeurs vénales. Toutefois, le rôle de l'expert est d'avoir une vision empirique et raisonnable de la promotion envisageable. L'hypothèse de départ est basée sur une vision prudente mais réaliste du projet.

Cependant, la loi ALUR est venue bouleverser les règles d'urbanisme en supprimant le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui déterminait jusqu'alors la surface constructible.

En l'absence de COS, ce sont les règles dites de « prospects » qui viennent prendre le relai.

Là encore, nous touchons une limite puisque l'application de la méthode nécessiterait d'effectuer une étude de faisabilité après avoir effectué des calculs relatifs à la hauteur, aux angles et aux marges de recul…. Bref, il s'agirait pour l'expert d'effectuer une véritable étude de promotion immobilière en amont, ce qui n'est pas le travail demandé, d'autant qu'il n'est pas architecte !

Il s'agit une nouvelle fois pour l'expert de faire preuve de sagesse, en s'inspirant largement de l'environnement immédiat de l'ensemble à évaluer et de bâtir une hypothèse de promotion réaliste et s'intégrant dans l'environnement immédiat et conforme aux souhaits du marché immobilier local.

Ainsi, les difficultés sont-elles réelles mais il ne faut néanmoins pas écarter la méthode pour autant.

L'approche « promoteur » par deux moyens et le recoupement de la méthode avec une autre méthode d'évaluation plus traditionnelle permettra d'« objectiver » l'approche de la valeur vénale.

IX. L’évolution et l’institutionnalisation de la méthode

II.1. L’institutionnalisation de la méthode par experts en estimation immobilière

La « Charte de l’expertise en évaluation immobilière » est aujourd’hui le référentiel centralisant les grands principes généraux auxquels les experts en évaluation immobilière doivent se conformer.

C’est en 1990 que l'Institut Français de l’Expertise immobilière a proposé aux principales organisations professionnelles concernées un texte énonçant les principes généraux que leurs membres s'engageraient à respecter lorsqu'ils font actes d'Expertises.

Ce texte possède à ce jour 4 versions et fait unanimement référence.

Lors de la première version, de la Charte, la méthode du bilan promoteur été classée comme suit dans la rubrique « méthode professionnelle » :

- ***Les méthodes dites "professionnelles"***

Celles-ci s'appliquent à des catégories de biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres) lorsque leur affectation est maintenue. Ces méthodes sont généralement dérivées des méthodes par le revenu ou par comparaison.

On peut y assimiler la méthode dite du "bilan-promoteur" parfois appelée méthode de récupération foncière ou du compte à rebours opérateur. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un terrain, d'une charge foncière ou d'un immeuble à reconstruire, en partant du prix de vente final d'une opération de promotion et en déduisant le coût de construction et les différents frais liés à l'opération.

Toutefois, dès la deuxième version, la méthode dite du bilan promoteur est extraite du paragraphe des méthodes professionnelles pour devenir un paragraphe indépendant :

F - MÉTHODE DITE DU BILAN PROMOTEUR

Cette méthode est parfois appelée également méthode de "récupération foncière" ou de "compte à rebours opérateur".

Elle consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elle peut être également appliquée pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

Elle doit s'appuyer, pour définir le prix de sortie du programme, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié, mais encore

sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de livraison du bien.

Ce paragraphe est suivi du paragraphe réservé aux méthodes professionnelles :

G - METHODES DITES PROFESSIONNELLES

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cinémas, hôpitaux, cliniques.

Elles privilégient généralement toutefois la considération du chiffre d'affaires et de la marge brute réellement effectués ou potentiels de l'activité exercée dans les locaux, et d'un pourcentage de chiffre d'affaires admissible en loyer.

Les 3ème et 4ème versions ont consacré la méthode dans le paysage expertal et la reconnaissance de cette méthode est en adéquation avec la réalité économique des professionnels de l'immobilier et du marché foncier.

L'expert s'est approprié l'utilisation de cette méthode à bon escient pour évaluer des biens susceptibles d'intéresser également des promoteurs pour la réalisation d'une opération immobilière ou d'aménagement.

L'expert, qui choisit l'utilisation du compte à rebours, recherche avant tout une approche économique du bien à partir d'une perspective opérationnelle future.

Ce sont aussi des biens en devenir, tant qu'ils n'ont pas reçu le « label » de terrains à bâtir (zone AU au plan local d'urbanisme). Il convient donc de raisonner en partant non pas de la consistance des biens au moment de l'évaluation mais de leur potentialité urbanistique et économique.

II.2. La reconnaissance de l'efficience de la méthode par l'Etat

La corrélation entre les politiques publiques et le foncier n'est plus à démontrer. Le gouvernement a pour objectif de construire 500 000 logements par an pour répondre au déficit structurel de l'offre en la matière.

Le guide méthodologique foncier édité par la délégation à l'action foncière et immobilière indique trois objectifs majeurs dans la politique volontariste de mobilisation du foncier de l'Etat et de ses établissements publics dont celui de préserver les intérêts patrimoniaux de l'Etat en veillant à leur juste prix de cession.

Il préconise dans les méthodes d'évaluation des terrains d'utiliser la méthode du compte à rebours :

« La valorisation financière d'un terrain à bâtir dépend de son potentiel de constructibilité et de la valeur estimée des constructions futures. Les méthodes d'évaluation par compte à rebours sont particulièrement adaptées au projet de valorisation car elle relève d'une démarche prospective, et sont à ce titre privilégiées pour l'estimation de la valeur des terrains à bâtir.

La méthode par comparaison permet de conforter les hypothèses des méthodes par compte à rebours et peut-être utile à titre de recoupement pour les terrains à bâtir. »

La circulaire du 15 juillet 2009 relative à la poursuite du programme national 2008-2012 de cession du foncier public en faveur de l'aménagement durable et du développement de l'offre de logements affirme que l'établissement du programme et l'évaluation du prix de cession sont indissociables. Elle préconise largement l'application de la méthode d'évaluation du compte à rebours.

La méthode du compte à rebours est donc non seulement reconnue mais également préconisée par les plus hautes instances institutionnelles.

Toutefois, il ne suffit pas de reconnaître la méthode et d'affirmer son efficacité, faut-il encore la mettre en œuvre. Force est de constater qu'en pratique, ça n'est pas le cas !

Ainsi, dans notre pratique expertale, avons-nous été maintes fois confrontés à des évaluations effectuées par le service des domaines. Sans même évoqué l'opacité de leurs évaluations, il est évident que la méthode du compte à rebours n'est jamais utilisée.

En ce sens, le rapport annuel du Conseil de l'Immobilier de l'Etat de 2013 enfonce le clou !

« Dans une transaction, l'évaluation doit tenir compte de la constructibilité du foncier, des valeurs alternatives et du modèle économique de l'acquéreur potentiel. Cette approche nécessite une maitrise des huit méthodes d'évaluation de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Il ne semble pas que les services de l'Etat disposent aujourd'hui des compétences ad hoc ni des moyens en formation pour conduire ses équipes d'évaluateurs à ce niveau d'expertise »

Ainsi, y-a-t-il une unanimité relative à l'efficience de la méthode mais force est de constater que les services de l'Etat ne savent pas l'utiliser.

Mais au-delà de cette difficulté, ce pragmatisme dans l'évaluation d'ensembles spécifiques est en contradiction avec certaines dispositions légales et notamment avec le Code de l'Expropriation.

Ce qui signifierait que la méthode du compte à rebours s'inspirant du bilan promoteur ne pourrait donc pas être utilisée lors de contentieux judiciaires et notamment dans le cadre d'expropriations pour cause d'utilité publique ?

Pourtant l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen précise le « droit inaliénable et sacré » de la propriété, et la nécessité d'une « juste et préalable indemnité » en cas d'expropriation...

II.3. Le conservatisme des instances judiciaires d'expropriation

Le Code de l'Expropriation dispose en son article L 13-15 alinéa 1 que « *l'utilisation future du bien ne doit pas être prise en compte dans l'évaluation des biens expropriés.* »

Le terrain agricole possédant un zonage urbanistique permettant une constructibilité future (les fameuses zones AU) ne pourrait donc pas bénéficier à son propriétaire exproprié sur l'autel de cette disposition légale.

Effectivement, le terrain deviendra constructible mais il vaut le prix d'un champ de patates ! C'est la loi ! On comprend que cette logique soit mal assimilée par l'exproprié…surtout si on lui dit que c'est juste !

L'autorité expropriante détermine donc un prix avec la brigade des domaines et transmet ses références au commissaire du gouvernement…qui conseille le magistrat, tout cela dans la plus parfaite opacité.

L'exproprié n'a souvent pas d'autre choix que de tenter de produire un rapport d'expertise amiable et le rendre contradictoire en le versant aux débats.

La méthode du bilan promoteur ou a minima la prise en compte de la constructibilité future du terrain nous apparait incontournable dans la détermination de la valeur vénale d'un terrain. L'évolution du règlement d'urbanisme en faveur du terrain est un élément objectif qui ne peut pas être balayé d'un revers de main.

La jurisprudence avait jusqu'à récemment refusé d'appliquer cette méthode, du fait de son caractère prétendu aléatoire, dépendant pour partie d'une marge bénéficiaire, de frais peu ou mal maîtrisés et de subventions publiques parfois incertaines en matière d'aménagement.

Toutefois, elle tend vers une reconnaissance, certes timide, de cette méthode d'évaluation.

En effet, aux termes d'un premier arrêt en date du 24 mai 2004, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a utilisé en complément de la méthode par comparaison, la méthode dite du bilan promoteur aux fins de fixer la valeur de plusieurs parcelles expropriées.

Cet arrêt a été cassé et renvoyé par la Cour de Cassation devant la Cour d'appel de Montpellier pour des motifs extérieurs à l'utilisation de la méthode du bilan promoteur. (Chambre civile 3, du 12 octobre 2005, 04-70.126, Inédit).

Ainsi, la Cour d'appel de Montpellier dans un arrêt du 13 juillet 2010 a-t-elle admis l'utilisation de la méthode dite du bilan promoteur, en estimant qu'il n'existait, en l'espèce, aucun terme de comparaison pertinent. Néanmoins, la Cour ajoute que « *la méthode dite promoteur ne peut faire l'économie des interrogations qui subsistent (et qui subsisteront) s'agissant d'opérations publiques d'aménagement […]* ».

D'où un arrêt par défaut !

Il faut cependant reconnaître que faute de compte à rebours, les juridictions d'expropriation ont inventé la notion d'emplacement privilégié pour des terrains potentiellement constructibles avec un nuancier allant du « légèrement privilégié » au « très certainement privilégié » ; ce n'est

évidemment pas satisfaisant même si cela a permis de corriger certaines aberrations de France Domaine. Peut-être est-il temps de faire évoluer les pratiques et de consulter des experts en matière d'expropriation ? C'est le seul magistrat à ne toujours pas le faire…et pourtant l'expropriation nécessite une juste et préalable indemnité.

Conclusion

La méthode du bilan promoteur, qu'il conviendrait mieux d'appeler « compte à rebours » lorsqu'elle est employée pour l'évaluation d'un bien dont la perspective est le développement d'une opération immobilière, est incontournable et elle a su s'imposer par son pragmatisme et sa démarche prospective.

Employée avec professionnalisme, elle n'est pas synonyme d'inflation foncière puisqu'elle reflète une réalité objective.

La différence entre le « bilan » du promoteur et le « compte à rebours » de l'expert existe bien, dans le premier cas le coût de la charge foncière est une donnée pour parvenir à un résultat financier comme objectif de la méthode et dans le second le résultat financier est une donnée fixe appelée « marge » pour parvenir à déterminer la valeur vénale du foncier comme résultat.

Dernièrement, ayant été chargé par un créancier hypothécaire d'évaluer un immeuble en déshérence, j'ai logiquement cherché à avoir l'avis de l'adjointe à l'urbanisme de la ville concernée pour déterminer les hypothèses de travail de mon compte à rebours. Dans une conversation jubilatoire celle-ci m'explique avoir « découvert », après avoir été élue aux dernières municipales, le « pouvoir » du maire sur les promoteurs, imaginant même pouvoir peser sur le choix de l'opérateur, de l'opération et du programme…et pourquoi pas la couleur de la moquette !

Cette problématique a été soulevée lors de notre colloque où un responsable d'une société d'aménagement s'est interrogé publiquement sur la question de savoir si les contraintes programmatiques imposées par les collectivités devaient être prises en compte par le bilan promoteur ou plutôt le compte à rebours.

Il y a quelques jours, dans le bureau d'un maire d'une commune associée à Lille, celui-ci m'exposait solennellement en introduction de notre rendez-vous concernant le devenir d'un site destiné à une opération de promotion immobilière et classé en zonage d'urbanisation résidentielle : « Connaissez-vous la règle des trois tiers ? »… C'est-à-dire 1/3 social, 1/3 accession sociale et 1/3 accession privée...

Si l'épicier Ducros était le rédacteur du PLU, il vous dirait : « A quoi ça sert que je me décarcasse ! »

Bien sûr c'est une réalité opérationnelle et politique que les promoteurs connaissent, combien de fois leur demande-t-on de faire 30 ou même 40% de logements sociaux quand la réglementation n'en prévoit que 20 ou 25 ! Combien de fois leur demande-t-on de construire moins que la densité permise selon les règles du PLU alors que la réforme du Grenelle de l'Environnement préconise les de bonus de densité ! C'est là le grand écart entre la politique

nationale des grandes déclarations logement, vision macro urbanistique, et la politique locale des arrangements, vision micro urbanistique…

Cependant l'expert ne peut tenir compte d'une situation d'opportunité qui revient à faire payer au propriétaire foncier la politique des élus ou leur carence passée en matière de logements sociaux par exemple.

Pour établir son « compte à rebours », il devra donc retenir des hypothèses prudentes, réalistes et objectives.

Enfin, à la différence du promoteur qui emploiera exclusivement la méthode du bilan, l'expert ne peut employer isolément cette méthode devenue « compte à rebours » et il devra généralement la recouper avec une seconde méthode plus traditionnelle pour déterminer la valeur vénale du terrain qu'il évalue.

Annotations de l'article ***L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur***

Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS – janvier / février / mars 2015

7.9. L'INDEPENDANCE ET LA TRANSPARENCE : LES DEUX « MAMELLES » DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE...?

INTRODUCTION

1) Une valorisation régulée ou plutôt autorégulée…
- *1.1. L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution*
- *1.2. Les assurances et mutuelles*
- *1.3. Les banques*
- *1.4. Dormez bien tout va bien !*

2) Les bonnes pratiques expertales
- *2.1. La professionnalisation*
- *2.2. Entre espoir et réalité*
- *2.3. L'éthique et la déontologie*
- *2.4. L'union fait la force*
- *2.5. La responsabilité*
- *2.6. Yes we can*

CONCLUSION

Si Maximilien de Béthune, Duc de Sully et ministre d'Henry IV, avait été en charge des experts, il aurait certainement prononcé ces mots pour souligner la nécessité d'établir un code des bonnes pratiques expertales.

Un autre ministre très « agricole », Pierre CAZIOT, expert foncier de profession, écrivait en 1924 : « *Si dans le passé les travaux d'expertise étaient délicats, ils le sont bien plus aujourd'hui… Il est, en outre, une qualité essentielle qui ne s'acquiert point et que l'expert doit posséder naturellement : c'est le bon sens.* »[297]

Ces références historiques étant posées, il faut bien reconnaître que la sécurité de notre monde économique repose en grande partie sur la confiance des valeurs établies. Chacun peut convenir qu'indépendance, transparence et bon sens sont des valeurs morales préalables et nécessaires à l'établissement de la confiance financière et immobilière.

La revue de presse, ci-après, justifie-t-elle de nous inquiéter des dérives liées aux conflits d'intérêts ainsi qu'à l'opacité des pratiques expertales et de douter parfois de la notion de la juste valorisation des actifs :

- Les Echos 20/09/2012 : « Appolonia : retour sur un scandale immobilier » :

« C'était censé être un placement sans risque et rémunérateur. (…). Le soutien des banques (pour qui Apollonia était un important apporteur d'affaires) et l'aval des notaires leur donnaient confiance. (…) Mais les investisseurs se sont rapidement retrouvés surendettés et les banques ont fait saisir leurs biens. Pis, il est apparu que les biens étaient surpayés, de 2,5 à 6 fois leur prix et les loyers prévisionnels surévalués… »

- Les Echos 24/03/2013 : « Immobilier de bureau : la grande illusion »

« Le prix auquel se louent les immeubles, finalement fixé entre les deux parties, n'est connu que d'elles seules et ne correspond en rien à la valeur communiquée au marché. Lors des grand-messes réunissant les acteurs du secteur et les analystes financiers, les principales sociétés de conseil fournissent des chiffres faux. Ce sont pourtant ceux-là qui alimentent la base de données d'Immostat, référence nationale et internationale de la santé du marché tertiaire français. Depuis le début de la crise financière, les écarts entre loyers « faciaux » et « éco » n'ont cessé de se creuser. Et toute la place le sait. »

« Les acteurs de l'immobilier d'entreprise ont pris l'habitude de raisonner sur des valeurs de placement et non plus de rendement. Aujourd'hui, les investisseurs se battent pour des immeubles dont les revenus sont pourtant en baisse » explique Alain Béchade, ancien broker aujourd'hui professeur au CNAM. « En maintenant des valeurs faciales hautes, ils espèrent préserver la valeur de leurs actifs… »

- Le Monde 30/01/2014 : « Les étranges affaires du plus gros bailleur social de France »

« Un vent mauvais souffle sur la Société nationale immobilière (SNI), le plus important bailleur de France. (…) Cette société d'économie mixte (SEM) est également pointée du doigt dans un « rapport particulier » de la Cour des comptes, resté confidentiel jusqu'à présent.

La Cour s'étonne également que le « conseil » de la SNI dans cette transaction ait, « de fait », été désigné par la Caisse des dépôts, alors même que celle-ci avait recours à lui. « Le conflit d'intérêts du côté du conseil était patent », estiment les auteurs du rapport. »

[297] «A dire d'expert…immobilier ! *JJM revue EXPERTS Octobre 2012*

Le fond du problème porte sur une transaction concernant plusieurs milliers de logements et les conditions de leur évaluation.

- La Voix du Nord 18/02/2014 : « le centre commercial des 4B vendu pour un euro »

« Ils étaient présents pour assister à un moment unique : la vente d'un bâtiment, dont les travaux entre 2001 et 2006 ont coûté 90 millions d'euros, pour la somme anecdotique et symbolique d'un euro. Racheté 38 M € en 2006 par une banque passée sous le giron d'un spécialiste de l'immobilier d'entreprise, le centre des 4 B a donc perdu 37 999 999 € de sa valeur avec cette transaction inédite ! »

- CFDT Finances Publiques 06/02/2014 : « L'évolution de la mission Domaine suscite des inquiétudes »

« Par note du 13 janvier 2014, le directeur général a annoncé l'attribution à BNP Paribas d'un marché national d'évaluation immobilière de biens appartenant à l'Etat. (…). C'est pour lui un gage que la DGFIP ne sera plus attaquée sur une notion de conflit d'intérêt due au fait que l'Etat évalue ses propres biens.

La CFDT Finances Publiques ne partage pas cette approche pour deux raisons :

La première est liée au fait que cet opérateur privé est également l'un de nos acquéreurs potentiels.

La seconde est de savoir si cet opérateur ne pourrait pas être tenté de présenter des offres, visant à orienter la notification du droit de priorité auprès de l'autorité titulaire du droit de préemption. »

Ces quelques exemples illustrent parfaitement les problématiques liées à la valorisation des biens et donc aux bonnes pratiques de l'expertise, à l'indépendance de l'expert et à la transparence des procédures.

1) Une valorisation régulée ou plutôt autorégulée

Suite à la désormais tristement célèbre crise des subprimes, marquée notamment par la faillite de la banque américaine Lehman Brothers en 2008, certains Etats ont dû revoir leur copie en matière de contrôle financier et notamment dans le domaine de l'évaluation de la valeur de certains actifs immobiliers. La France s'est ainsi dotée d'un nouvel outil : l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

1.1. L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution

L'Autorité de Contrôle Prudentiel vit le jour en mars 2010 suite à la fusion des autorités d'agrément et de contrôle des secteurs de la banque et des assurances : la COB (Commission des opérations de bourse) et l'ACAM (Autorité de contrôle des assurances et des mutuelles), avant de devenir l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires le 26 juillet 2013.

Cette autorité administrative, adossée à la Banque de France, a pour mission de contribuer à la stabilité du secteur financier (banques, assurances, mutuelles), d'en protéger la clientèle et enfin de renforcer l'influence de la France sur la scène internationale[298].

L'ACPR règlemente et supervise la valorisation des actifs immobiliers détenus par les acteurs institutionnels afin de surveiller leur propre solvabilité, comme le précisent plusieurs textes de références : le Code des assurances (article R.332-20-1), le Code de la sécurité sociale (Article R.931-10-42) et le Code de la mutualité (article R.212-54). Doivent ainsi être estimés tous les cinq ans les actifs immobiliers, situés en France ou à l'étranger, avec une actualisation chaque année de ces évaluations quinquennales ou centrales.

Les organismes devant procéder à l'évaluation de leurs immeubles font appel à l'expert de leur choix et en déterminent également la rémunération.

L'expert doit ainsi, deux mois avant l'engagement de la mission, transmettre à l'ACPR une demande d'acceptation comprenant un dossier complété conjointement par l'organisme et l'expert. En d'autres termes, l'autorité de contrôle devra s'assurer que l'expert est indépendant vis-à-vis de l'organisme qui le mandate, qu'il n'a aucun intérêt dans le bien à expertiser et qu'il applique et respecte les principes déontologiques ainsi que les normes de la profession.

L'acceptation de l'expert est réputée accordée, sauf opposition de l'ACPR, sous deux mois après réception du dossier, contre 30 jours auparavant[299].

Afin que les valeurs vénales des actifs étudiés soient régulièrement remises en cause, un renouvellement de l'expert est préconisé à la fin de chaque période quinquennale. Ce processus de rotation doit permettre de garantir l'indépendance et la transparence, si chères à l'autorité de contrôle.

1.2. Les assurances et mutuelles

La directive européenne Solvabilité II (Solvency II) adoptée au printemps 2009 vise à exiger la couverture par des fonds propres des risques financiers potentiels relatifs aux actifs détenus par les compagnies d'assurances et autres organismes mutualistes. La nécessité pour ces organismes de procéder à une juste évaluation de leurs actifs immobiliers apparaît dès lors essentielle. Ainsi, l'ACPR, dans une logique de contrôle des risques financiers supportés par ces établissements, impose une expertise quinquennale avec actualisation annuelle des valeurs.

1.3. Les banques

De la même manière que Solvabilité II, Bâle III a pour objectif d'améliorer le niveau et la qualité des fonds propres des établissements bancaires pour renforcer leur capacité à absorber des pertes potentielles.

La vérification de la valeur du bien financé demeure ainsi essentielle pour l'activité du banquier. En effet, la valeur du bien donné en garantie doit couvrir le montant du financement. Cette valeur sera également prise en considération dans le calcul du ratio de solvabilité exigé auprès des établissements bancaires.

[298] https://acpr.banque-france.fr/lacpr/missions.html
[299] Instruction n°2014-I-07 publiée au registre officiel de l'ACPR le 21 juillet 2014.

Dans la continuité de Bâle III, Bruxelles a adopté le 4 février 2014 une autre directive portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel[300]. Le texte prévoit certaines prérogatives concernant l'évaluation des biens immobiliers financés par les établissements bancaires. Ces expertises devront d'une part être réalisées conformément aux normes d'évaluations préconisées par le Comité international des normes d'évaluation (IVCS), par l'Institution royale des expert agrées (RICS) ou par l'Association Européenne d'expertise (TEGOVA). D'autre part, les évaluateurs devront être « professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective ». La France a jusqu'au mois de mars 2016 pour retranscrire cette disposition dans son droit national.

1.4. Dormez bien tout va bien !

Mais ces dispositions relatives aux instruments de l'ACPR peuvent apparaître limitées voire frileuses et en tout cas ne confèrent pas une autorité suffisante au regard des objectifs attendus.

Faut-il rappeler que l'intervention de l'expert fait suite à une procédure d'appel d'offre très concurrentiel… les dossiers d'expertises réglementées sont d'ailleurs classés parmi les missions « low cost » de notre métier…

Les honoraires sont souvent les plus faibles de nos cabinets et les expertises sont à peine rentables... en dehors du volume et de la récurrence.

L'expert n'est pas agréé, il est accepté…et il ne peut pas l'afficher ! En réalité il est accepté tacitement dans une certaine indifférence, ce qui ne contribue pas à le responsabiliser.

Pourquoi se contenter d'une simple acceptation tacite de l'expert alors qu'une liste de professionnels pourrait être créée et assortie d'un renouvellement quinquennal. Cette procédure encouragerait la formation continue à défaut de de la rendre obligatoire et responsabiliserait les experts inscrits.

D'ailleurs cette liste existe en off, si ce n'est qu'étant informelle elle ne sert à rien.

Le risque du « low cost » est finalement d'en avoir pour son argent… et sans vouloir tomber dans la caricature, souvenons-nous de cette expertise établie dans le cadre du fiasco judiciaire d'Outreau… l'expert indiquait à propos de ses honoraires d'expertise « Quand on paye des expertises au tarif d'une femme de ménage, on a des expertises de femme de ménage ».

Il faut dire que les honoraires des expertises psychologiques figurent parmi les « low cost » des différentes spécialités judiciaires…!

Les banques, mutuelles et assurances ont l'obligation de payer pour des expertises sans valeur ajoutée… c'est évidemment une charge dont elles se passeraient bien et il est compréhensible qu'elles essaient de réduire ce coût au maximum et ne se préoccupent pas vraiment de savoir si cette réduction s'effectue aux dépends de la qualité et de l'indépendance ou de l'autorité !

[300] Directive n°2014/17/EU adoptée le 4 février 2014 et publiée au Registre Officiel le 28 février 2014.

C’est évidemment moins couteux de ne pas changer de prestataire, pardon d’expert☺, surtout s’il est possible de changer simplement d’intervenant au sein de la même structure…

2) Les bonnes pratiques expertales

2.1. La professionnalisation

Faisant pourtant partie intégrante d’un monde au sein duquel l’ensemble des professions sont réglementées (notaires, architectes, géomètres, agents immobiliers, gestionnaires d’immeuble et diagnostiqueurs), l’expert immobilier, ne dispose pas pour autant d’une lisibilité professionnelle. Et pour cause : plusieurs de ces professions s’essayent également à l’évaluation sans pour autant porter le titre d’ « expert en évaluation immobilière » !

L’expert immobilier doit avoir des connaissances générales dignes d’un économiste, d’un juriste, d’un technicien, d’un fiscaliste et bientôt celles d’environnementaliste compte tenu de l’impact des réglementations environnementales sur la valeur des biens.

C’est donc une profession requérant des compétences transversales qu’il convient d’exercer très régulièrement pour ne pas dire principalement afin de bénéficier d’une pratique et d’une expérience significative.

L’expert immobilier respecte un ensemble de normes reprises au sein de la Charte de l’Expertise en évaluation immobilière. Cette dernière, rédigée à l’initiative de l’Institut Français de l’Expertise Immobilière, fait office de référence indiscutable.

A défaut de disposer d’un semblant de statut, les professionnels se sont rassemblés sous diverses organisations syndicales professionnelles chargées d’effectuer un filtrage minimum des candidats et se sont tournés vers la voie des certifications internationales afin d’harmoniser notamment leur méthodologie de travail.

Le domaine de l’évaluation immobilière compte deux certifications spécifiques : le certificat REV (Recognised European Valuer) délivré au nom de l’European Group of Valuer’s Association (TEGOVA) et la certification *Registered Valuer* délivrée par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

En d’autres termes, l’expertise immobilière n’est, pour l’instant, pas une activité professionnelle reconnue en tant que telle.

2.2. Entre espoir et réalité

Bien sûr ce n’est pas dans l’air du temps, déjà en 2009 à l’occasion d’une question écrite à l’assemblée Nationale (n° 59773), au sujet de l’exercice de la profession d’expert immobilier, Monsieur George TRON, député UMP de l’Essonne déplorait :

1) La profession d’expert n’est soumise à aucune réglementation,
2) N’importe qui peut se déclarer expert immobilier,

C’est évidemment toujours d’actualité, il n’y a qu’à voir la publicité télévisée sur BFM TV du 6 octobre 2014 concernant un réseau d’agents immobiliers national **« 100% des agents immobiliers de notre réseau sont des experts immobiliers agréés… ! ».** Cette allusion prête pour le moins à confusion !

Ce député le déplorait d'autant plus que cette réglementation était, selon lui, existante en Grande Bretagne…

La réponse du secrétaire d'Etat au commerce parue au JOAN du 22 décembre 2009 et commentée à l'AJDI de février 2010 précise :

1) La réglementation de la profession d'expert immobilier n'existe que pour l'expertise judicaire.
2) Pour les autres domaines il existe des usages transcrits dans des normes volontaires, telles que la charte de l'expertise en évaluation immobilière.
3) Conscient de cette problématique, le gouvernement a confié à Madame Brigitte LONGUET une mission « d'expertise » sur les professions libérales…

Le rapport LONGUET du 21 janvier 2010 (page 59) précise :

« L'heure n'est plus à la réglementation des activités professionnelles… il faut les en dissuader et les orienter vers des processus plus valorisants d'autorégulation !

Cette autorégulation doit toutefois, pour garantir l'inscription de ces professions dans le secteur libéral, s'inscrire dans un fonds de valeurs communes (règles éthiques de base codifiées) et implique également une réelle formation organisée et contrôlée.

Cette autorégulation pourra se traduire par des Chartes de qualité (« promouvoir la haute qualité de services et établir un lien de confiance entre le consommateur et le professionnel » cf. Directive Services). »

Nous y voilà… vive l'autorégulation !

Dans le même temps, un analyste financier d'une société de bourse, Monsieur Benoit FAURE-JARROSSON, écrivait pourtant en janvier 2010 un article intitulé « Sauvons les experts immobiliers »… et il nous mettait en garde contre l'invasion des DCF (Discounted Cash Flow).

Depuis, les perspectives se sont encore détériorées, notamment avec le projet de réforme des professions libérales inspiré par notre ex-ministre révolutionnaire.

Pourtant, début mai 2014, la Commission européenne a mis en ligne la carte européenne des professions réglementées.

Plusieurs informations sont ainsi disponibles, dont :

- Le nombre de professions réglementées par pays
- Leur répartition par secteur économique

La France comptabilise ainsi, suivant les données communiquées, 255 professions réglementées et arrive en 11ème position par rapport à l'ensemble des Etats européens. La Pologne arrive première du classement avec un total de 640 professions réglementées. A noter que le Royaume-Uni se situe en 6ème position avec un nombre de 294 professions et l'Allemagne arrive juste derrière la France avec 245 professions réglementées.

On croit rêver, le mythe du plombier Polonais déréglementé n'était finalement qu'une illusion médiatique…

Les 255 professions réglementées françaises se répartissent comme suit :

- Services de santé et sociaux : 43,1%
- Construction : 11,1%
- Services aux entreprises : 9,8%
- Services publics et éducation : 7,8%
- Vente de gros et de détail : 6,5%
- Transports : 5,9%
- Service financiers : 2%
- Secteur manufacturier : 2%
- Immobilier : 0,7%
- Autres (tourisme, agriculture, exploitation minière, etc.) : 11,1%

Deux commentaires à ces données :

- Les professions immobilières sont les plus mal loties malgré l'importance des enjeux « immobiliers » pour la protection du consommateur
- Ne devrait-on pas faire un parallèle avec la santé ? Nous avons le meilleur système de santé au monde… n'y a-t-il pas un lien à effectuer avec le nombre des professionnels réglementés ?

Les réglementations des professions réglementées sont considérées par la Commission européenne comme un frein au développement du marché des services et à la relance économique de la zone euro.

Tordons le cou à l'argumentation de nos détracteurs, la professionnalisation n'est pas synonyme de monopole d'activités, n'oblige pas à l'instauration d'un tarif et n'est pas contraire à l'installation d'experts étrangers sur le territoire national. La justice l'a d'ailleurs bien compris en s'adaptant à cette nécessité d'ouverture à la suite d'un arrêt rendu le 17 mars 2011 par la Cour de justice de l'Union européenne (affaire Penarroja).

D'ailleurs l'un des deux statuts d'experts existants, en l'occurrence celui d'Expert Foncier démontre sa compatibilité avec l'esprit de développement du marché des services, sans contraintes excessives au niveau de la libre concurrence.

La structure originale du CNEFAF démontre que ses titres représentent un véritable label de qualité, de compétences et d'indépendance, sans entrave aux règles de libre concurrence puisque ne disposant pas de monopole d'activités.

2.3. L'éthique et la déontologie expertale

La déontologie, ou *l'ensemble des règles et des devoirs qui régissent une profession,* selon le dictionnaire Larousse.

- Les règles de déontologie de l'expert judiciaire

A l'initiative des experts de justice une première édition des règles déontologiques a ainsi vu le jour en 1978 et plusieurs mises à jour ont eu lieu dont la dernière date du 9 mai 2012.

Cette dernière actualisation rappelle, dans son introduction, que ce code de déontologie n'est pas « *édicté ou avalisé par les autorités de justice* » mais qu'il s'agit « *d'un ensemble de règles librement adoptées par les experts eux-mêmes* ».

Tout manquement aux règles de déontologie sera sanctionné par les compagnies membres du Conseil national suivant leurs dispositions statutaires

Le Code de Procédure Civile semble également « veiller » sur les bonnes pratiques et l'article 237 du Code de Procédure Civile précise : « *le technicien commis doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité* ».

Il semble également intéressant de citer :

- les travaux de la conférence de consensus organisée au sein de la Cour de Cassation, datés du 15 novembre 2007
- le rapport de la commission de réflexion sur l'expertise co-dirigée par Madame Chantal BUSSIERE et Monsieur Stéphane AUTIN daté du 29 mars 2011.

Enfin, l'expert de justice prête serment lors de son intronisation devant sa Cour d'Appel de rattachement « *Je jure d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et conscience* ».Il est le seul expert immobilier à effectuer cette formalité… sans doute ne faut-il pas s'étonner de mesurer l'autorité qu'il détient à l'occasion de ces missions judiciaires et de la comparer à celle qui est la sienne, c'est-à-dire relative, quand il intervient dans le cadre des expertises réglementées... où il n'est qu'accepté tacitement.

- La déontologie de l'expert foncier, agricole et forestier

L'article L.171-1 du Code Rural définit la profession d'expert foncier et précise les professions incompatibles à l'obtention de ce statut. Dans le même article les experts fonciers s'engagent « *à respecter l'indépendance nécessaire à l'exercice de leur profession* ».

L'expert foncier est ainsi soumis au contrôle déontologique et disciplinaire du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière, comme l'indique l'article L171-2.

L'article R 172-2 précise que l'expert doit « agir avec conscience professionnelle et selon les règles de l'art » et « *respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle* ».

L'article R 172-3 indique qu'il est tenu « *de sauvegarder son indépendance en toutes circonstances* ».

L'expert foncier doit également respecter certaines règles de bonne conduite à l'égard de ses confrères, il doit ainsi garder une attitude courtoise envers ses confrères (art. R 172-6) et s'abstenir de toute pratique déloyale envers eux.

- La déontologie des adhérents à la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière

L'IFEI a été fondé par dix-neuf professionnels en 1979, dont mon prédécesseur. Depuis, cette organisation est la plus représentative du métier d'expert en évaluation immobilière

Unanimement, la quatrième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière en date de novembre 2012 fait référence et les principales organisations syndicales des professions pratiquant l'expertise ou l'évaluation immobilière adhèrent à cette charte.

Ainsi, comme il est précisé dans le Titre I, Chapitre 4.1, l'expert est tenu vis-à-vis de lui-même, lorsqu'il accepte une mission, de l'accomplir en toute indépendance et impartialité, dans

l'honneur, la dignité et la correction. Il doit également conclure en toute conscience et bonne foi, respecter le secret professionnel et enfin respecter les délais impartis.

Plusieurs chapitres sont ainsi consacrés à la déontologie et à l'éthique de l'expert envers lui-même, ses clients et ses confrères.

Il est également intéressant de citer les travaux sur l'expertise immobilière du rapport BARTHES DE RUYTHER, mandaté par la COB (Commission des opérations de Bourse) de février 2000, qui font spécialement référence à la Charte.

2.4. L'union fait la force…

Des notions capitales telles que l'indépendance, l'impartialité et l'honneur sont logiquement communes. Ces textes légalement reconnus ou relevant d'une application volontaire semblent tous compatibles avec l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui stipule les standards d'une justice équitable fondée sur les notions d'indépendance et d'impartialité des juges et par extension des experts.

Toutefois, ces trois approches déontologiques ne seraient-elles pas plus efficaces si elles étaient envisagées comme une déontologie commune et s'appliquaient à l'ensemble des experts en évaluation immobilière ?

2.5. La responsabilité professionnelle

Il est établi que l'expert en estimation immobilière a une obligation de moyen qui lui impose d'accomplir toutes les diligences nécessaires à l'obtention du résultat économique recherché qui n'est pas garanti.

Il peut engager sa responsabilité contractuelle ou extracontractuelle mais on ne peut attendre de l'expert qu'il s'engage sur la valeur économique qu'il détermine aux termes de ses travaux.

Cette obligation de moyen (et non de résultat), combinée à l'absence d'un statut réglementé expliquent certainement la rareté des actions en responsabilité contre les experts en estimation immobilière dès lors qu'ils respectent la principale norme d'expertise. L'analyse de la jurisprudence démontre d'ailleurs qu'il est à ce jour exceptionnel que la responsabilité d'un expert soit retenue sur la question précise qui lui est posée c'est-à-dire la valeur.

Pourtant il a déjà été jugé qu'un expert ayant commis une erreur dans l'évaluation d'un immeuble, et ainsi n'ayant pas permis à l'organisme de crédit de recouvrer sa créance soit considéré comme responsable, (cass.2ème civ, 19 juin 2003).

L'expert ne se sent pas vraiment concerné pour l'instant par la responsabilité au titre de la détermination de la valeur qui ne serait finalement que la conséquence d'une obligation de résultat ou de la force du statut du professionnel mis en cause.

Il est cependant attendu sur des notions particulières que sont l'indépendance, la transparence, la loyauté, la probité et l'honneur.

Les notions d'indépendance et de transparence sont actuellement au centre des discussions entre experts en ce qui concerne le risque de conflit d'intérêts au sein des groupes financiers ou bancaires lorsque ceux-ci font établir leurs expertises par des intervenants filialisés ou

subordonnés ou lorsque les cabinets d'expertise constituent l'une des branches d'activité d'un groupe multiservice dont la rentabilité est notoirement assurée par la branche transaction.

2.6. Yes we can

La pratique de l'expertise immobilière est ainsi « simplement encadrée » par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière qui, malgré ses mises à jour successives semble tout de même ménager ses signataires… et c'est bien normal puisqu'elle est considérée comme une norme d'adhésion « volontaire » (JOAN du 22 décembre 2009)…

De mon point de vue certaines formulations sont ambiguës et limitent, la notion d'indépendance et de transparence…

Par exemple :

2.3.4 Rotation des experts ou des sociétés d'expertise

En outre, il existe une tendance, encouragée par les autorités de tutelle, à établir une rotation des experts ou des sociétés d'expertise afin qu'ils n'évaluent pas de manière consécutive les mêmes biens au-delà d'une certaine période. Le délai pour établir une rotation est plus long en cas de présence de plusieurs experts, une rotation des actifs évalués pouvant être établie entre eux, ou plus court, en présence d'un expert unique.

En off, la rotation des experts au sein d'une même société est permise pour conserver les mandats au sein des grandes structures… Imagine-t-on les experts judicaires se passant les dossiers au sein d'un même cabinet en faisant croire qu'ils seront aussi indépendants que s'ils étaient étrangers ?

2.3.5 Exemples de cas dans lesquels l'expert en évaluation immobilière doit s'interroger sur la nécessité de mettre en œuvre la procédure d'information du client, ou de refuser de proposer ses services :

- expertise réalisée par une étude notariale dans l'exercice de son ministère (règlement national des notaires)

Ainsi donc les notaires ne devraient pas expertiser les biens de leurs clients s'ils font l'acte… le notaire chargé d'une succession ne devrait pas évaluer les biens qui en dépendent, vœu pieux ! Pourtant si l'expertise se déroule devant la justice, l'expertise réalisée ne pourra être retenue, faute d'indépendance suffisante !

2.3.7 Situations dans lesquelles l'expert en évaluation immobilière ne pourra pas proposer ses services :

- si une société du groupe auquel appartient l'expert en évaluation immobilière a perçu des honoraires d'intermédiation à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'un immeuble, l'expert en évaluation immobilière ne pourra pas effectuer une évaluation à des fins comptables ou d'information financière, ni proposer ses services dans un délai de 12 mois après ladite transaction.

Là encore, c'est la limite de la norme volontaire, bien sûr nous souhaitons tous conserver nos dossiers… mais sérieusement à la lecture de la revue de presse et notamment du cas particulier du centre commercial des 4 B à CALAIS, il n'est pas raisonnable d'envisager évaluer en toute indépendance, un immeuble, 12 mois après l'avoir transacté par l'intermédiaire du service de l'étage du dessous…

L'IFEI a réussi à instaurer une charte qui s'est améliorée au fil des éditions et s'est imposée à tout expert digne de ce nom. Notre charte doit encore être plus audacieuse dans sa prochaine version pour s'imposer définitivement dans le PIF (Paysage Immobilier Français).

Oui, nous le pouvons ! Oui nous le valons bien !

CONCLUSION

Manquerions-nous cruellement de bon sens ? D'un bon sens paysan ?... Après tout « Labourage et Pâturage n'étaient-elles pas historiquement les deux mamelles de la France » ? Faudrait-il rattacher les autorités de contrôle au ministère de l'agriculture ?

Bien sûr certains répondront que la finance s'est également emparée de l'agriculture en observant les pratiques spéculatives des cours du blé ou en constatant les dérives liées à la production intensive…

Mais alors que faire ?

La valeur vénale se définit juridiquement et se concrétise économiquement, elle implique la visite et l'analyse technique du bien à évaluer ainsi que la réalisation des diligences nécessaires à la production écrite et rémunérée du résultat recherché.

Pour qu'elle soit crédible, il faut qu'elle soit exprimée dans un document d'expertise établi contre une rémunération appropriée par un expert qualifié indépendant, agissant dans une parfaite transparence et ne poursuivant, directement ou indirectement, pas d'autres intérêts et notamment la négociation pour lui-même ou l'un de ses apparentés…

Toutes les chartes, normes, conférences de consensus et directives ne suffiront pas à moraliser et organiser en profondeur des pratiques exercées par de multiples professions...

Comment concevoir qu'un expert ne soit pas plus responsable des conclusions qu'il émet ?

Le résultat économique est une articulation d'éléments objectifs (que l'expert peut apprécier) et d'éléments subjectifs ou stratégiques (que l'expert n'est souvent pas en mesure d'apprécier) mais aussi une articulation d'éléments passés (que l'expert peut apprécier) et d'éléments futurs (que l'expert n'est pas en mesure d'apprécier).

Comment ne pourrait-il donc y avoir qu'une simple responsabilité de moyen ?

Jusqu'à aujourd'hui, nos prédécesseurs ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise en évaluation immobilière plutôt que la professionnalisation. Ne nous y trompons pas, la société d'exigence dans laquelle nous évoluons finira par engager notre responsabilité à l'instar de celle d'autres professions immobilières. Dans le cas contraire, nous n'aurions pas de raison d'être.

D'ailleurs le cas exposé par notre confrère LETOUZE dans l'AJDI de mai 2010 concernant un arrêt de la cour de cassation du 17 décembre 2009 est riche d'enseignements. Il concernait une question d'évaluation de tableaux de maîtres donnés en garantie d'un prêt bancaire. La banque avait fini par obtenir la reconnaissance d'une faute professionnelle de l'expert qui les avait surestimés dans le cadre d'une expertise destinée à une compagnie assurance. Cette situation est tout à fait transposable à l'immobilier d'autant que la Cour avait finalement retenu que la gravité de la faute de l'expert absorbait la simple faute d'imprudence de la banque…

Tout récemment j'ai reçu de la Direction des Risques « Expertises » d'une banque américaine une demande de modification de l'intitulé de ma Responsabilité Civile Professionnelle, cette dernière doit couvrir « **la réalisation d'Estimations et Expertises Immobilières** » et plus spécifiquement le risque « **Erreur d'Estimation ».** Il y a fort à parier que les déboires de l'immobilier déclenchent chez les créanciers une mise en cause régulière de ceux qui réalisent les estimations des biens donnés en garantie.

C'est certainement regrettable mais l'accentuation de la responsabilité aura enfin comme conséquence la question de la professionnalisation de l'expert, sujet clivant, y compris jusque dans nos propres rangs...

C'est ce qu'a naturellement souhaité Sébastien Huyghe, député du Nord et membre de la commission des lois à l'Assemblée Nationale lors de notre colloque…N'en déplaise à certains !

Enfin il semble utile de renvoyer les chantres de l'autorégulation aux travaux du dernier prix Nobel d'économie, Jean Tirole, français s'il vous plait, sur «la puissance du marché et de la régulation » ... !! Le marché nécessite l'instauration d'une régulation institutionnelle et pas la mise en place d'une autorégulation émanant de ceux qui crée le marché. Dans le cas contraire nous irons dans le mur…une fois de plus.

Annotations de l'article ***L'indépendance et la transparence : les deux « mamelles » de l'expertise immobilière ?***

Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS – avril / mai / juin 2015

7.10. L'IMPACT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES SUR LA VALEUR VENALE OU LOCATIVE

Introduction

La loi du 30 juillet 2013 oblige l'information des acquéreurs et des locataires de la situation des risques naturels, technologiques ou sismiques. Dans les zones concernées, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé aux contrats.

Cette « nouveauté » juridique dans la droite ligne de la protection absolue du consommateur et du principe de précaution entraîne-t-elle des conséquences économiques sur la valeur vénale ou locative ?

Evidemment oui serait-on tenté de répondre…

Vaison-la-Romaine en 1992, les récentes catastrophes Xinthia et AZF, plus loin de nous le tsunami en Asie ou la catastrophe de Fukushima illustrent médiatiquement les grandes tragédies naturelles ou technologiques.

L'ensemble de ces événements ont attiré l'attention des pouvoirs publics, des assureurs et finalement du grand public, de sorte qu'un arsenal réglementaire et législatif a été mis en place pour aboutir à la généralisation des Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques.

Cette réponse administrative et urbanistique ne règle pas pour autant les problèmes précis rencontrés par les gens, comme dans le cas des inondations (PPRI), d'autant que son efficacité ne sera mesurable que dans plusieurs décennies…

Pour autant la mise en place de ces plans entraîne des effets immédiats parfois insoupçonnés et notamment au regard de la valeur des immeubles situés dans les zonages les plus marqués !
L'intérêt individuel s'oppose une nouvelle fois à l'intérêt public puisque ces zonages dévalorisent parfois les biens des personnes concernées alors qu'ils sont censés les protéger à long terme.

L'objet de la présente étude est d'essayer de comprendre et de déterminer le mécanisme d'évaluation d'un bien situé dans un zonage PPRNT et impacté par celui-ci.

Et la seule question qui compte en la matière est de savoir… combien ?

Sauf qu'avant d'en arriver là, plusieurs cheminements s'imposent à la réflexion : cheminement juridique (entre préjudice et perte de chance), cheminement technique (entre projet, prescription et approbation), cheminement économique (entre approche macro et microéconomique), cheminement temporel (entre dépréciation définitive ou évolutive) et cheminement expertal (différence entre prix et valeur).

Bref, plus que jamais la caractérisation molle de notre science expertale laisse place à toutes les hypothèses pour ne pas dire à tous les fantasmes économiques.

1. Particularités des risques naturels et technologiques

1.1. La graduation du risque

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ont été institués suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse de 2001 par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Ils ont pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future.

Pour mémoire, la catastrophe AZF c'est 31 morts, 2 500 blessés, 500 logements inhabitables et 2 milliards d'euros de dégâts.

Les PPRT sont des plans qui organisent la cohabitation des sites industriels à risques et des zones riveraines. Ils ont vocation, par la mise en place de mesures préventives sur les zones habitées et sur les sites industriels, à protéger les vies humaines en cas d'accident.

A partir des études de danger, les exploitants définissent quatre zones autour de l'établissement à risque :

- zone 1 : zone de dangers très graves pour la vie humaine
- zone 2 : zone de dangers graves pour la vie humaine
- zone 3 : zone de dangers significatifs pour la vie humaine
- zone 4 : zone de dangers indirects pour la vie humaine par explosion des vitres

La définition de ces zones tient compte de l'intensité des accidents possibles, de leur probabilité et de leur cinétique.

Il existe des différentes mesures :

- Des mesures de protection : Des travaux de protection à prescrire sur le bâti qui ne peuvent excéder 10% de la valeur du bien
- Des mesures foncières :

- Expropriation : le propriétaire est dessaisi de son bien, acquis par la collectivité locale. Elle doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par le Préfet à la demande de la collectivité.
- Délaissement : le propriétaire qui souhaite quitter son bien met en demeure la collectivité de le lui acheter. Ce droit est instauré par délibération de la collectivité locale concernée.

- Des mesures sur l'urbanisme et le bâti : Interdiction de toute construction, exploitation ou autorisation nouvelle sous réserve de prescriptions. Elles visent à limiter la nature des activités et à réduire la vulnérabilité des constructions.

- Des restrictions d'usage : Elles visent à limiter la fréquentation des infrastructures (routes, équipements publics…) les plus exposés.

Zones réglementées	Mesures d'urbanisme et sur le bâti futur	Secteurs fonciers possibles
Rouge foncé	Nouvelles constructions interdites	Expropriation Délaissement
Rouge clair	Nouvelles constructions interdites mais extension possible de bâtiments existants s'ils sont protégés	Délaissement
Bleu foncé	Nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions d'usage ou de protection	
Bleu clair	Nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions mineures	

1.2. La diversité des risques

1.2.1. Illustration du risque inondation

En date du 8 septembre 2009 Monsieur et Mademoiselle D acquièrent une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 90 000 €. Le délai de rétractation est notifié normalement.

Le compromis de vente ne stipule d'aucune manière l'existence d'un PPRi sur la commune, ni la situation de l'immeuble à l'égard de ce plan. L'acquéreur n'a semble-t-il aucune information sur les risques encourus ni sur les sinistres qui s'y sont déroulés.

Le notaire adresse un projet d'acte, ce projet d'acte mentionne l'existence d'un PPRi concernant la commune en général mais ne mentionne pas la situation de l'immeuble à l'égard de ce PPRi (ni l'emplacement de l'immeuble sur le document cartographique).

La vente par acte authentique est régularisée en décembre 2009, l'acte reprenant en annexe le Certificat d'urbanisme délivré en date du 23 novembre 2009 par la commune, celui-ci mentionnant l'existence d'un PPRi sur la commune et mentionnant manuscritement « terrain situé en zone rouge et bleu hachurée : concernée par le PPRi zone inondable ».

On a constaté dans l'origine de propriété de l'immeuble les données économiques suivantes :

Mutation en 1994 au prix de 22 867€

Mutation en 2004 au prix de 89 350€

Mutation en 2006 au prix de 105 000 €

Mutation en 2009 au prix de 90 000 €

L'approbation du PPRi date du 28 décembre 2007, une modification est intervenue en date du 13 octobre 2008 et l'immeuble est concerné par la zone rouge et bleu hachurée du document cartographique.

Les « aléas » historiques repris sur le document cartographique relatent des inondations en 1991, 1994, 2001, 2005…

Deux déclarations de Catastrophe naturelle ont été effectuées en 1991 et en 2002.

Considérant que l'information du PPRi zone rouge n'avait pas été effectuée lors de l'avant-contrat établi par l'agent immobilier, la formation du prix de vente n'a donc pas pu tenir compte de l'extrême gravité de ce zonage.

1.2.2. Illustration du risque des lignes à très haute tension (THT)

Dans le secteur d'Amiens, la commune de Poulainville est traversée par une ligne de 2 x 400 000 volts constituée de pylones de 70 mètres de haut dits de « nouvelle génération », conception de 1995.

L'article d'Aurélie BARTAUX publié le 15 mai 2014 dans L'Usine Nouvelle n°3377 précise :

« Les riverains connaissent un sentiment d'oppression intense et les pylones sont omniprésents bien qu'aucune habitation ne soit située à moins de 100 mètres ».

Ailleurs, entre Avelin et Gavrelle (59), un collectif d'habitants regroupé au sein d'une Instance Locale de Concertation (ILC) s'active contre l'implantation d'une ligne THT 2 x 400 000 volts et à l'occasion d'une manifestation a exprimé son inquiétude dans un tract diffusé largement publiquement.

On peut y lire :

« Le tracé de la ligne THT la plus monstrueuse et la plus dangereuse d'Europe sera choisi le 14 octobre 2014. Une nouvelle occasion pour RTE de nous diviser. Ne les laissons pas dérouler leur processus de manipulation !

Car c'est maintenant que se décide l'impact de la ligne sur votre patrimoine pour les 50 années à venir…et l'impact sur la santé des deux prochaines générations. Mobilisez-vous avant qu'il ne soit trop tard ! Venez nous rejoindre pour cette échéance cruciale.

Nous avons besoin de votre soutien contre un projet :

Inutile, sauf pour les intérêts de RTE,

Dangereux pour notre santé et notre environnement,

Impactant pour notre patrimoine. »

Depuis plus de trente ans, les recherches n'ont pu établir une véritable dangerosité ni un effet sanitaire sur les populations. Cependant, la communauté scientifique reste divisée et la méfiance de la population ne désarme pas. Mystérieux, invisibles, impalpables et d'autant plus menaçants, ces champs électromagnétiques d'extrême basse fréquence (EBF) seraient ainsi responsables, pour 75 % des Européens, de plus de stress, de nervosité, d'irritabilité et d'insomnies, mais surtout de l'augmentation du nombre des cancers, notamment des leucémies infantiles.

En 2005, l'étude de Draper utilisa comme indicateur d'exposition la distance à la ligne la plus proche de la maison de l'enfant lors de sa naissance en montrant un risque de leucémie augmenté, même à plus de 200 m de distance d'une ligne.

En trente ans, après des dizaines d'études et des dépenses importantes, on ne voit aucun sur-risque de cancer chez l'adulte mais on ne peut pas exclure qu'une exposition moyenne supérieure à 0,4 µT soit un facteur de risque de leucémie de l'enfant.

Du point de vue du marché immobilier, comment peut-on imaginer que ces agitations médiatiques et ces menaces sur la santé publique n'entrainent pas un abattement spécifique sur le prix de vente d'un bien et par ricochet sur sa valeur vénale ?

2. Deux problématiques préalables

2.1. La qualification juridique

2.1.1. Préjudice

Le préjudice est le dommage qui est causé à autrui d'une manière volontaire ou involontaire. Le préjudice peut être causé par la survenance d'un événement naturel et peut affecter la victime personnellement ou dans son patrimoine. Dans ce cas, il consiste soit, dans une perte, soit dans des dommages causés aux biens, soit encore dans la suppression ou la diminution de revenus.

La caractérisation du préjudice est qu'il soit direct, définitif et certain.
La difficulté consiste donc à démontrer que les PPRNT créeraient un préjudice aux biens concernés. C'est évidemment contraire à l'esprit du PPRNT, censé protéger les habitants des risques encourus en les informant préalablement.

2.1.2. Perte de chance

La perte de chance n'est pas précisée par les textes, la doctrine reste très divisée à l'égard de cette notion.

C'est le domaine médical qui a vu le plus prospérer des jurisprudences faisant référence à la perte de chance dont la Cour de cassation donne la définition suivante : "dommage spécifique issu de" la disparition de la probabilité d'un évènement favorable". D'évidence, chacun peut constater l'étendue de la notion qui peut être omniprésente puisqu'elle existe potentiellement dès qu'il y a modification substantielle du cours de tel ou tel évènement.

Comme on le constate, juges judiciaire et administratif ont fait significativement prospérer la notion de perte de chance à tel point qu'elle fera l'objet d'un intéressant développement dans le rapport annuel 2007 de la Cour de cassation : "Toute la construction de la perte de chance repose sur le souci de concilier incertitude et certitude, en évitant les deux excès opposés que constituerait le rejet systématique de toute indemnisation ou, à l'opposé, une indemnisation totale tout aussi systématique".

Un arrêt de 2010 (Cour de cassation, première chambre civile, 14 octobre 2010) a posé le vaste champ d'application de la notion en énonçant : "La perte de chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition d'une éventualité favorable".

Un arrêt du 9 avril 2002 (Cour de cassation, première chambre civile) a clairement confirmé que" la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée".

Un arrêt de la chambre commerciale en date du 13 mai 2014 fonde sa décision sur l'idée qu'une perte de chance, même limitée, est bel et bien indemnisable.

A ce jour, la notion demeure un moyen de droit assez commode à invoquer par les plaideurs et ceci n'est pas un gage de stabilité pour la responsabilité professionnelle.

Synthèse : la caractérisation d'un préjudice est assez difficile à établir dans un contexte souvent subjectif et la notion de perte de chance semble plus appropriée à notre sujet même si cette notion est mal définie et semble arbitraire dans son appréciation finale.

2.2. L’identification du risque

Trois difficultés se posent :

2.2.1. La chronologie du fait générateur

Un PPR approuvé correspond au document achevé ; il comporte la délimitation des zones à risques qui font l’objet d’une réglementation.

Un PPR prescrit correspond à la première phase de l’élaboration de ce document. A ce stade, les zones soumises aux phénomènes [ou aléas] sont connues, les zones de risques ne sont pas encore parfaitement délimitées, mais un périmètre plus restreint que la commune, peut être retenu sur la base de la cartographie de l’aléa et figurer dans le dossier communal d’information.

Le PPR peut être appliqué par anticipation dans certaines situations, c’est à dire avant l’enquête publique, la consultation des conseils municipaux et son approbation définitive, afin d’éviter toute nouvelle implantation dangereuse.

Enfin il y a le projet embryonnaire, souvent révélé par la presse locale. Sans valeur juridique, il est pourtant le point de départ d’une baisse de prix puisqu’il incite le vendeur à se débarrasser de son bien et l’acquéreur à accentuer la motivation d’une offre inférieure.

2.2.2. La délimitation cartographique

L’état des risques n’est dû que si le bien se situe dans la zone exposée aux risques du PPR approuvé, ou dans le périmètre mis à l’étude dans le cadre de l’élaboration du PPR prescrit, ou en zone sismique réglementée.

Il convient de se référer au périmètre de prescription mentionné par l’arrêté préfectoral prescrivant le PPR. En l’absence d’un périmètre défini de façon spécifique et reporté dans le dossier communal d’information, c’est l’ensemble du territoire communal qui constitue le périmètre à prendre en compte ; dans ce cas tout contrat de vente ou de location de biens immobiliers situés dans la commune doit annexer un état des risques naturels et technologiques. Lorsque le PPR est prescrit, le préfet détermine un périmètre d’études. A défaut, c’est l’ensemble du territoire communal qui doit être considéré comme le périmètre. Lorsque le PPR est approuvé ou appliqué par anticipation, le périmètre du PPR s’entend par le périmètre des zones réglementées. La zone "blanche" ne fait pas partie du périmètre. Ce périmètre se substitue au périmètre de prescription.

La délimitation du risque est nécessaire mais parfois absurde, il est difficile d’imaginer l’inondation s’arrêtant à une limite cartographique.

2.2.3. L’appréhension des risques par le marché immobilier

L’appréhension et l’identification du risque sont particulièrement subjectives.

- L’usine nucléaire visible d’une maison va influer beaucoup plus sur la décote du prix de cette même maison que sur celle située à 5km. Pourtant l’issue d’une catastrophe nucléaire serait vraisemblablement la même… et pourtant la décote sur le prix est moins forte.

- L'acheteur d'une maison située au bord d'un ruisseau sera prêt à payer parfois plus cher la maison convoitée, grâce à ce paysage bucolique, tout en ignorant que le ruisseau peut se transformer en torrent de boue.

La question qui fâche est de savoir si c'est le risque en lui-même qui affecte le prix et la valeur d'un bien ou si c'est l'information du risque ?

C'est évidemment le risque qui devrait impacter le prix et la valeur du bien mais en présence d'un risque souvent théorique c'est logiquement la révélation de celui-ci qui génère la possible décote (cf la chronologie de notre cas inondation) ...d'autant que cette révélation s'appelle une servitude d'utilité publique !

Synthèse : l'identification du risque pose problème, d'un côté la légalité et les nécessaires principes, de l'autre côté la réalité économique du marché immobilier qui anticipe ce qui est prévisible avant même que la légalité ne produise ses effets. Le marché est évidemment plus réactif que la légalité.

3. L'impact économique

3.1. Selon la nature du risque

3.1.1. Les aspects matériels

La prise en compte des aspects matériels se révèle assez simple et se chiffre par la réparation des dommages et par le coût de mise en sécurité du bien évalué.

Par exemple, le cas d'une maison susceptible d'être inondée pourra envisager le coût d'une mise en sécurité en transformant une maison à étage en maison à bel étage ou en modifiant l'électricité pour placer le réseau au-dessus de la ligne la plus haute d'inondation.

Cela peut être aussi un mur de protection contre les avalanches ou le déplacement d'une installation irrégulière ou dangereuse.

3.1.2. Les aspects immatériels

La prise en compte des aspects immatériels est plus complexe car elle représente souvent une solution de substitution à l'évaluation des problématiques matérielles et surtout elle se place fréquemment sur des questions subjectives ou morales…

Pour autant on ne peut exclure qu'en sus des aspects matériels se pose aussi une réflexion sur des aspects immatériels telle d'une dévalorisation du prix de revente d'un bien ou d'une illiquidité du bien impacté.

3.2. Selon la méthodologie

3.2.1. Evaluation macroéconomique

Dans le cadre d'une approche macroéconomique, nous avons souhaité observer le marché immobilier du secteur d'AMIENS dans le cadre de l'évaluation d'une maison individuelle concernée par une ligne à Très Haute Tension (THT) et nous avons souhaité procéder de la manière suivante :

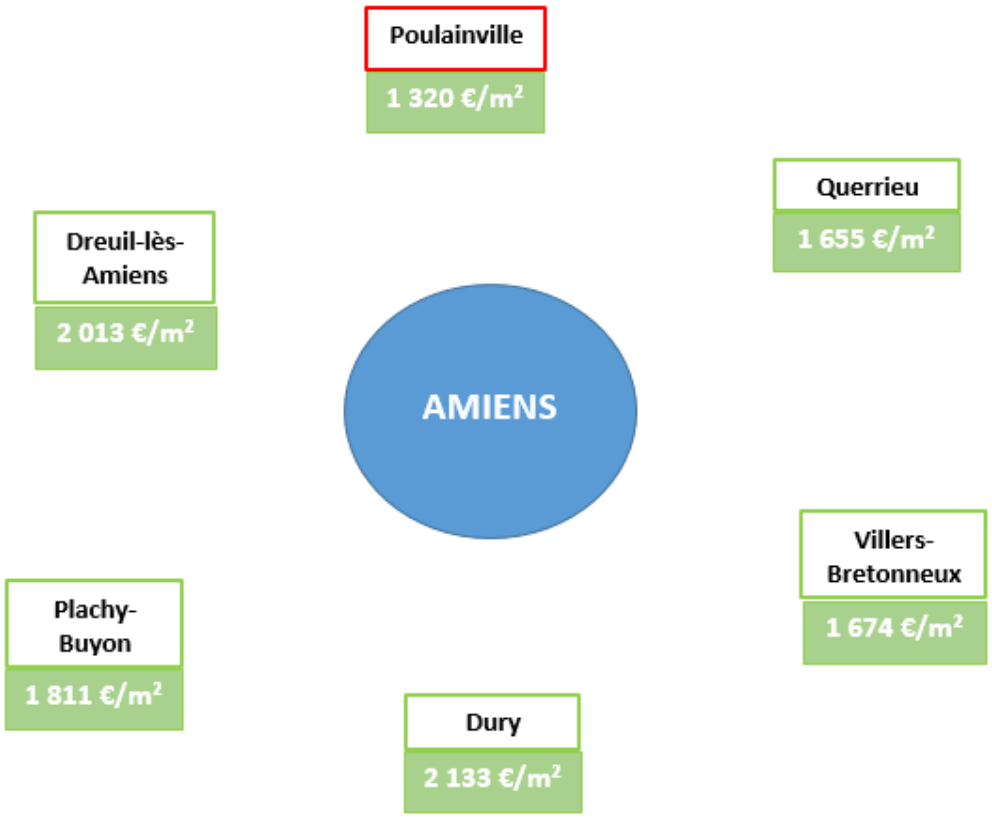
1) Nous avons constaté le marché de 6 communes situées en périphérie d'Amiens et comparables sur plusieurs critères à la commune concernée par la ligne THT.

   Puis nous avons sélectionné les dernières références Perval exploitables et avons établi un prix au m² pour un pavillon classique dans chaque ville.

2) Nous avons constaté le marché de la localité concernée en sélectionnant également des références du fichier Perval.
3) Nous avons constaté l'écart entre la moyenne de ces 6 villes et la valeur au m² de la commune concernée par la ligne THT.

Enfin il faudrait appliquer à cet écart une éventuelle pondération qui résulterait d'une expertise du bien.

Démonstration macroéconomique :



Il existe un écart de 40% entre le prix au m² moyen à Poulainville et le prix moyen des 5 autres villes réunies.

3.2.2. Evaluation microéconomique

Dans le cadre d'une approche microéconomique nous avons étudié le cas pratique de notre maison vendue et implantée dans une zone rouge PPRI et dont l'information n'a pas été prise en compte lors de la conclusion du prix, c'est-à-dire lors de l'accord sur la chose et le prix (art.1583 du Code civil).

En l'absence de biens intrinsèquement similaires ou en l'absence d'un marché correspondant, la Cour de Cassation considère que *« dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement » (Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242).*
Elle permet ainsi d'établir la valeur vénale d'un bien non comparable à un ou plusieurs autres biens en produisant des références « non intrinsèquement similaires » issues d'un marché réel, puis en appliquant plusieurs abattements à partir d'une prise en compte prudente des termes de comparaison retenus.

La méthode consiste à évaluer la valeur sans tenir compte du PPRi puis d'y appliquer des abattements permettant de prendre en considération les conséquences de cette nouvelle servitude publique.

Cet abattement pour « risques naturels » est légitime juridiquement et pertinent économiquement, d'autant qu'il se situe dans une zone particulièrement vulnérable.

Plus spécifiquement il peut être décomposé de la façon suivante :

1) Le coût de mise en sécurité (5 à 10%)

Il représente les investissements destinés à limiter les conséquences du risque identifié, par exemple pour « inondation » : compteur EDF à l'étage, portes automatiques, cuvelage, revêtements spéciaux… Ils sont évidemment à préciser en fonction du type de logement ou d'immeuble (plain-pied, étage, sous-sol).

2) La privation de jouissance (5 à 10%)

Dans un des cas cités, trois inondations ont évidemment privé les propriétaires successifs d'une jouissance paisible sur une durée d'une dizaine d'années (en considérant les délais de séchage, travaux et inhabitabilité).

3) La mise en danger des personnes et des biens (5 à 40%)

Dans le cas de XINTHIA on comprend bien la mise en danger des personnes, sachant que chacun est capable de courir un degré de risque en fonction d'une situation donnée, il conviendra d'apprécier et de justifier le taux de risque des biens et des personnes.

4) Le surcoût d'assurance (0 à 5%)

La répétition et la fréquence des sinistres entraîneront des surprimes, des franchises et des vétustés qu'il convient de prendre en considération d'autant plus si c'est un bâtiment professionnel.

5) L'illiquidité du capital (0 à 10%)

A CHARLEVILLE MEZIERES des quartiers entiers sont « invendables » depuis 1995 dans l'attente de la réalisation de travaux de sécurisation… il conviendra d'apprécier cette situation liée à une durée de mise en vente excessive par rapport à des délais normalement admissibles…

6) L'identification du risque sur le marché (5 à 15%)

Un immeuble situé plus ou moins proche et visible de la source du risque entraîne une décote plus ou moins significative…

7) Les conséquences juridiques et la modulation du PPRi (5 à 20%)

La décote sera plus ou moins forte en fonction de la zone (à fortiori en zone rouge) et des contraintes liées à la survenance du sinistre (si la reconstruction n'est pas permise ou si elle l'est avec des contraintes plus ou moins prononcées et coûteuses…)

8) La pondération de la superficie développée (5 à 10%)

De la même façon que pour les locaux commerciaux, il est aisé de considérer qu'une pièce en sous-sol ou en rez-de-chaussée est évidemment plus exposée au sinistre qu'une pièce à l'étage… Un plain-pied avec sous-sol est donc évidemment plus décoté qu'une habitation à « bel étage ».

9) La récurrence de la sinistralité (5 à 10%)

La récurrence des déclarations de sinistre ou des déclarations de catastrophe naturelle entraîne un abattement spécifique lié à la régularité de la sinistralité… Un bien situé dans un même zonage sera plus ou moins décoté si le vendeur informe son acquéreur de 2 ou 10 sinistres sur une période de 10 ans…

L'analyse microéconomique ci-dessus, préconisée par notre cabinet, a été précisément retenue lors d'un contentieux fiscal concernant l'évaluation d'un parc animalier nouvellement affecté en zonage rouge PPRi par le tribunal administratif de Montpellier (déclaration de Monsieur Michel ENGEL, expert foncier à Narbonne, en date du 27 janvier 2013 à propos d'un jugement du 28 décembre 2012).

Conclusion

Notre sujet oscille entre préjudice et perte de chance, entre anticipation et approbation, entre matériel et immatériel, entre macro et microéconomie, entre valeur et prix de vente, entre objectivité et subjectivité…entre intérêt privé et public ! Quel programme !

Notre science n'est plus molle mais mouvante et il semble aussi facile de se laisser égarer par le ressenti très subjectif des habitants impactés que par la froideur objective ou le déni de certains d'entre nous.

La subjectivité est bien une composante de la formation du prix de vente et le prix de vente alimente un marché qui sert à déterminer la valeur objective expertale…La boucle est bouclée, la subjectivité et l'anticipation affectent la valeur qui doit être déterminée.

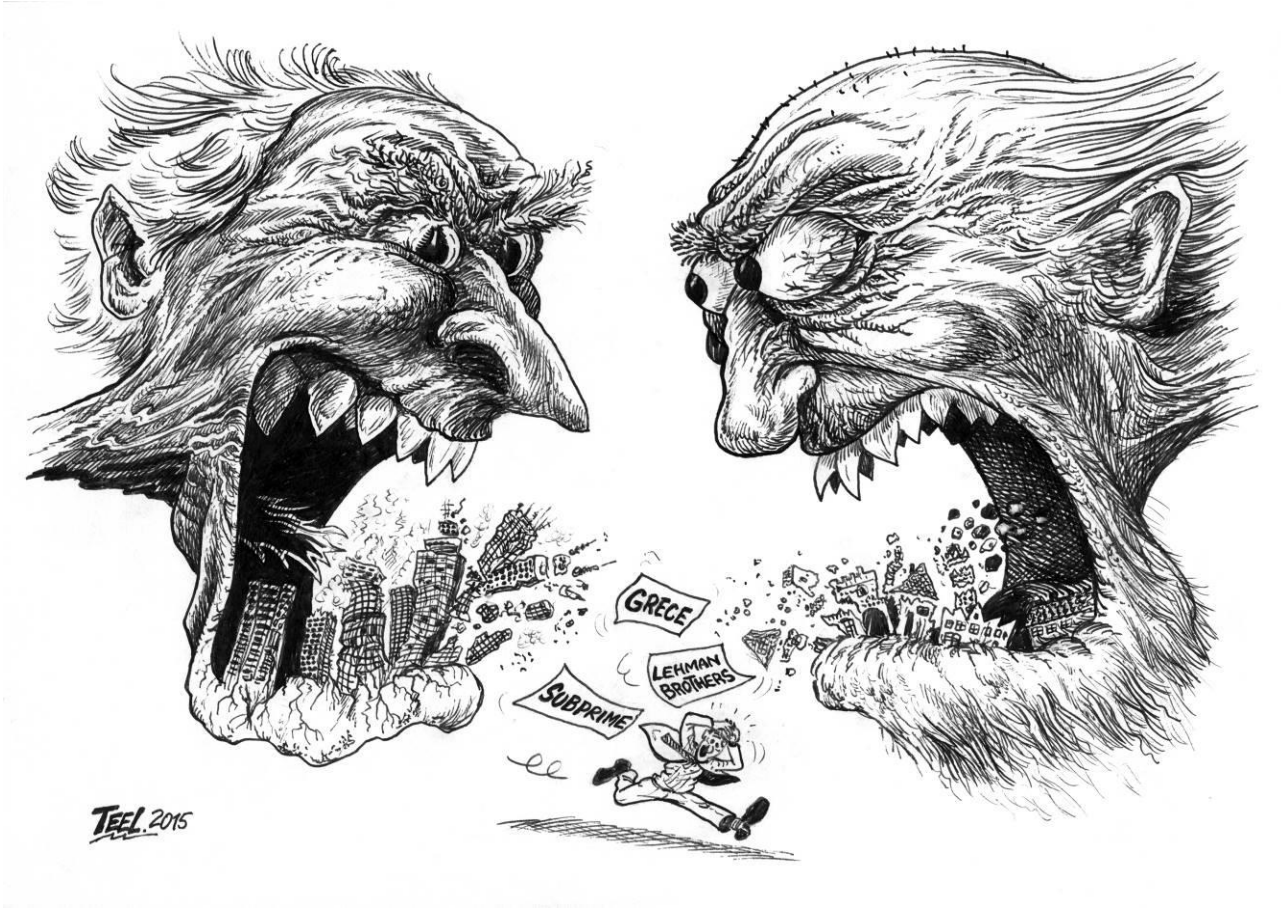
Les PPRNT semblent nécessaires mais ceux qui subissent cette servitude au cours de leur temps de propriété sont parfois confrontés à une sévère réalité économique qui peut s'atténuer ou s'inverser avec le temps ou après la réalisation d'aménagements publics.
La généralisation ou l'élargissement cartographique de ces plans est aussi une difficulté puisque l'excès de précautions, tentative d'exonération de la responsabilité politique, pourrait tuer le principe d'information de l'acquéreur.

Plus que jamais les acquéreurs doivent s'enquérir des règlementations existantes mais surtout des projets envisagés et des risques encourus.
Plus que jamais les professionnels doivent être vigilants, faute de voir engager leur responsabilité.

Plus que jamais l’expertise est nécessaire et les experts doivent maîtriser l’appréhension de ces notions juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques.

Bon courage et bonne réflexion.

Annotations de l'article ***L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative***



Revue Experts – avril 2015

7.11. EXPERTS EN EVALUATION IMMOBILIERE : TOUS AUX ABRIS !

- Introduction
- Le PIF
- Le PAF
- Le BOUM…
- Responsable mais pas coupable ?
- Pour conclure

La profession d'expert en estimation immobilière n'est pas réglementée, il existe néanmoins deux statuts d'experts réglementés s'en approchant et coexistant avec plusieurs normes d'expertises nationales, européennes ou internationales[301].

Il est établi que l'expert en estimation immobilière a une obligation de moyen qui lui impose d'accomplir toutes les diligences nécessaires à l'obtention d'un résultat économique.

Il peut engager sa responsabilité contractuelle ou extracontractuelle mais on ne peut attendre de l'expert qu'il s'engage sur la valeur économique qu'il détermine aux termes de ses travaux. Cette obligation de moyen combinée à l'absence d'un statut réglementé explique certainement la rareté des actions en responsabilité contre les experts en estimation immobilière dès lors

[301] L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut…- JJ Martel - Revue EXPERTS – Août 2013

qu'ils respectent la principale norme d'expertise, la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI 4ème édition 2012).
L'expert en estimation immobilière n'est également pas vraiment concerné par le devoir de conseil[302]; il est cependant attendu sur des notions particulières que sont l'indépendance, la loyauté[303], la transparence et l'honneur.
Sa responsabilité est donc rarement reconnue jusqu'à aujourd'hui même si le nombre de déclaration de sinistre augmente significativement.

Le PIF (Paysage Immobilier Français) :

Illustration du risque de manque de transparence dans le journal La Voix du Nord du 18/02/2014 : « Le centre commercial des 4B vendu pour un euro »
« La vente d'un bâtiment, dont les travaux entre 2001 et 2006 ont coûté 90 millions d'euros, pour la somme anecdotique et symbolique d'un euro. Racheté 38 M € en 2006 par une banque passée sous le giron d'un spécialiste de l'immobilier d'entreprise, le centre des 4 B a donc perdu 37 999 999 € de sa valeur avec cette transaction inédite ! »
Autre illustration du faible sentiment de responsabilité : Lors d'une récente discussion avec l'un des collaborateurs d'une institution expertale du PIF celui-ci m'apprit que la valeur de l'immeuble expertisé n'avait aucune influence sur le montant du devis de l'expertise, que l'actif soit de 200 millions ou de 2 millions d'€ ! Ma curiosité faisait suite à un devis perdu pour un écart du simple au double et je voulais connaitre l'explication de cette concurrence tarifaire injustifiée, tout en me satisfaisant de ne pas avoir à faire ce travail pour ce prix (évaluation d'un immeuble de 40 M€ situé en Belgique). Sans doute n'est-ce qu'un détail, mais la banque qui diligentait l'expertise et la société d'expertise… étaient cousines.

On pourrait se souvenir de cette remarque désastreuse en marge du fiasco judiciaire d'Outreau, prononcée par un expert agréé par la Cour de cassation « quand on paie les expertises au tarif d'une femme de ménage on a des expertises de femmes de ménage ».
Chacun comprendra le bon sens derrière cette regrettable déclaration…
Pour la petite histoire et malgré la demande expresse de radiation formulée par le ministre de la justice lui-même, la Cour d'appel de Rouen n'a pas considéré cette remarque comme une faute susceptible d'entrainer sa radiation soulignant même la qualité professionnelle de l'expert en question[304].

[302] Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier - JJ Martel - Revue EXPERTS Juillet 2014
[303] L'expertise d'assurance a bon dos JJ Martel AJDI/DALLOZ février 2014
[304] Journal le monde du 12 octobre 2006

Le PAF (Programme d'Autorégulation Financier) :

A l'avenir, la responsabilité de l'expert devrait s'accroître notamment par l'instauration d'une nouvelle Directive Européenne[305] concernant le crédit hypothécaire. Il faut cependant espérer que nos institutions cloisonnent les relations banque/société d'expertise… On voit mal la banque prêteuse aller engager la responsabilité de « sa » société d'expertise, sœur, cousine ou fille…La concurrence deviendrait alors déloyale et le risque des dérives reprendrait de plus bel…

On peut d'ailleurs déjà s'interroger sur la véritable portée d'une directive qui permet de recourir à des experts internes qui *« seraient professionnellement compétent et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective ! »* ! Franchement qui peut croire, à part ceux qui cautionnent l'autorégulation[306] pour espérer devenir autorégulateur, qu'un expert interne sera indépendant ? Faut-il rappeler que la caractérisation du contrat de travail de notre expert interne selon la Chambre sociale de la Cour de cassation (13/11/1996 pourvoi n° 94-13187) fait référence à un lien de subordination et reconnait à l'employeur le pouvoir de donner des ordres et des directives au salarié, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné…

Ah au fait, dans mon exemple de devis perdu, précisons également que cette mission s'effectuait dans le cadre des stress tests de la BCE[307] visant à tester la solidité des bilans bancaires en cas de « choc » économique ou financier.

Rappelons que l'objectif de cette opération « vérité des bilans » était triple : jouer la transparence, assainir les bilans et restaurer la confiance dans les banques de la zone euro.

Nul doute qu'une expertise au rabais effectuée par une société cousine est un bel exemple de transparence et de confiance destiné à assainir les bilans…Dormez bien tout va bien, nos banques françaises ont passé avec succès l'audit de leurs comptes et les médias ont proclamé la victoire en reprenant la dépêche de l'AFP qui reprend le communiqué de la BCE… avant même que le rapport ne soit disponible.

Toutes les chartes, normes, conférences de consensus et directives ne suffiront pas à moraliser et organiser en profondeur des pratiques exercées par de multiples professions dans une certaine confusion...

Jusqu'à aujourd'hui, nos aînés ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise plutôt que la professionnalisation de l'expert[308]. Ne nous y trompons pas, la société d'exigence dans laquelle nous évoluons finira par engager notre responsabilité à l'instar de celle d'autres professions. Dans le cas contraire, nous n'avons pas de raison d'être.

---

[305] Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/EU, publiée au JO de l'Union Européenne le 28 février 2014

[306] L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière... ? - JJM/TT - LEXIS NEXIS - Revue actes pratiques et ingénierie immobilière - 1er trimestre 2015

[307] Rapport résumé de la Banque Centrale Européenne d'Octobre 2014

[308] Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans. LEXIS NEXIS JJM/MV/YV revue actes pratiques et ingénierie immobilière 1er trimestre 2015

Le cas exposé par notre confrère LETOUZE à l'AJDI de mai 2010 concernant un arrêt de la cour de cassation du 17 décembre 2009 est riche d'enseignements. Il concerne une question d'évaluation de tableaux de maîtres donnés en garantie d'un prêt bancaire. La banque avait obtenu la reconnaissance d'une faute de l'expert qui les avait largement surestimés dans le cadre d'une expertise destinée à une compagnie assurance. Cette situation est tout à fait transposable à l'immobilier d'autant que la Cour avait finalement retenu que la gravité de la faute de l'expert absorbait la simple faute d'imprudence de la banque…

PIF, PAF et BOUM…

Tout récemment je reçois de la direction des risques immobiliers d'une banque américaine une demande de modification de l'intitulé de l'attestation de responsabilité civile professionnelle du cabinet ; cette dernière doit désormais couvrir la « réalisation d'estimations et expertises immobilières » et plus spécifiquement le risque « **d'erreur d'estimation ».** Il y a donc fort à parier que les déboires de l'immobilier déclenchent chez les créanciers une mise en cause régulière des estimations des biens donnés en garantie même plusieurs années après l'intervention de l'expert.
Ce risque d'erreur d'estimation doit-il nous inquiéter ? L'erreur d'estimation se distingue-t-elle de la faute professionnelle ? Quelle conséquence pour l'expert ?

L'erreur tous azimuts :

- En pédagogie, l'erreur relève du processus normal d'apprentissage.
- En métrologie, l'erreur est une imprécision inhérente à une mesure expérimentale, due à l'imprécision des instruments de mesure utilisés.
- En statistiques, l'erreur statistique est due à l'extrapolation des résultats d'une étude effectuée sur un échantillon.
- En mathématiques, on parle d'erreur d'approximation, et de la fonction d'erreur de Gauss, utilisée en analyse.
- En calcul, l'erreur de signes est une erreur courante.
- En informatique, une erreur applicative désigne un Bug dû au dysfonctionnement d'une application.

L'erreur de droit :
L'erreur de droit peut assurer à celui qui la commet, s'il est de bonne foi, l'impunité. Pour que cette erreur de droit soit exonératoire de responsabilité, son auteur doit avoir agi dans l'ignorance du droit, l'erreur doit être inévitable et insurmontable.
Les juges retiennent difficilement l'erreur de droit car, en principe, nul n'est censé ignorer la loi.

En matière contractuelle, l'erreur peut être envisagée comme cause de nullité du contrat ou comme source d'enrichissement sans cause. Dans ce dernier cas, la loi a prévu une action dénommée « action en répétition de l'indu » par la doctrine.

L'erreur économique :

Philippe Simonnot, docteur ès sciences économiques, enseignants aux universités de Paris X et de Versailles, chroniqueur au Figaro et au Monde, nous expose les principales erreurs économiques de notre monde et leurs causes dans un ouvrage intitulé *« L'erreur économique »*. La liste est édifiante et l'impact est souvent considérable. Erreurs de prévision, de diagnostic, de jugement, de raisonnement, quelle que soit l'époque, les exemples des innombrables «ratés» de nos gouvernants, de nos experts et même des théoriciens en matière d'économie sont toujours aussi frappants ou surprenants.

L'erreur d'estimation :

Mais alors, si l'erreur est humaine, si tout le monde a le droit de se tromper, si l'erreur de droit est une cause de non faute et si finalement l'erreur économique est commune, pourquoi les experts immobiliers seraient responsables et coupables d'une simple erreur d'estimation ?
La valeur vénale se définit juridiquement et se concrétise économiquement.
Pour qu'elle soit crédible, il faut qu'elle soit exprimée dans un document d'expertise établi contre une rémunération appropriée par un expert qualifié indépendant, agissant dans une parfaite transparence et ne poursuivant, directement ou indirectement, pas d'autres intérêts et notamment la négociation pour lui-même ou l'un de ses apparentés…
La Cour de Cassation considère que l'expert qui surestime une valeur exagérément commet une faute professionnelle au sens de l'article 1382 du code civil.
Mais la simple erreur est-elle une faute professionnelle ? Non pas de mon point de vue.
La valeur est une articulation entre la prise en compte d'éléments objectifs et subjectifs et l'analyse d'une situation de marché, tant passée que future…
L'expert peut aisément se prononcer, scientifiquement et méthodologiquement, sur les éléments objectifs et la situation connue du marché mais il peut difficilement s'engager sur les éléments subjectifs, sur la stratégie de commercialisation, sur la situation future du marché ou sur la liquidité. Selon les cas, 60 à 90 % de la valeur représentent une part « objectivable » et 10 à 40 % représentant une part « subjectivable ».
Son analyse oscille entre bon sens et aléa, prospective et stratégie[309]. Bien que la financiarisation tende à vouloir « lisser » les valeurs, notre science reste pour partie divinatoire, tant elle est encore soumise à la concrétisation tant redoutée du marché.
Les émissions de télé-réalité comme « maisons à vendre » permettent d'appréhender caricaturalement l'importance de la subjectivité et de la stratégie dans la finalité du prix de vente d'un immeuble...
Enfin la valeur vénale doit être conforme à la définition de charte de l'expertise, ce qui exclut de comparer une évaluation de la valeur vénale (hypothèse d'une vente amiable et libre

[309] A dire d'expert…immobilier ! JJ Martel Revue EXPERTS octobre 2012

d'occupation) avec le résultat d'une vente aux enchères publiques[310] d'un bien saisi par une banque dans le cadre d'une inscription hypothécaire et vendu sans aucune garantie, ni précaution.

Responsable mais pas coupable ?

Il est acquis que l'expert est redevable d'une responsabilité contractuelle envers son client et d'une responsabilité extra contractuelle ou pénale envers les tiers à qui il causerait injustement un préjudice par sa faute.

Si cette faute est volontaire sa responsabilité sera délictuelle, si elle est involontaire elle sera quasi délictuelle.

La responsabilité expertale s'envisage actuellement de la manière suivante :

- Responsabilité pénale
- Responsabilité délictuelle
- Responsabilité contractuelle
- Responsabilité quasi délictuelle

A l'avenir la reconnaissance de l'erreur d'estimation pourrait entraîner une augmentation de la responsabilité par une contractualisation indirecte entre l'expert et ses clients, si le risque d'erreur était repris dans la garantie d'assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite par l'expert, même spécifiquement pour un seul client...

La notion d'erreur n'étant pourtant pas conditionnée à la reconnaissance d'une faute professionnelle préalable, une nouvelle forme de responsabilité pourrait alors s'établir à l'égard des clients qui chercheraient naturellement à s'en prévaloir puisqu'étant assuré pour cela. Elle devrait alors s'analyser comme une responsabilité contractuelle involontaire et indirecte qu'il faudrait limiter à la seule partie objectivable de la valeur c'est-à-dire à celle que l'expert est en mesure d'apprécier techniquement (entre 60 et 90%).

Cette nouvelle responsabilité simili-contractuelle serait la forme plus légère de la liste établie ci-dessus, une erreur limitée (+/- 20% de 60 à 90%), involontaire et sans faute préalable…

Cependant elle pourrait bien devenir la mise en cause la plus habituelle… On imagine mal les clients ou les juridictions ne pas saisir l'aubaine de cette assurance tout risque pour ne pas tenter d'engager la responsabilité de l'expert… quand bien même il ne serait coupable d'aucune faute !

Bien sûr il appartiendra au demandeur de démontrer la réalité objective d'une simple erreur d'estimation et on peut déjà lui souhaiter bon courage si le contentieux intervient plusieurs années après l'expertise.

[310] La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain ! JJ Martel AJDI/DALLOZ novembre 2011

Pour conclure :

La simple erreur d'estimation est un pied dans la porte que nous ne devrions pas accepter de garantir sans y réfléchir à deux fois.
Dans le cas contraire, les batailles juridiques promettent d'être redoutables et nous risquons tout simplement d'ouvrir la porte à l'obligation de résultat...
Alors oui à plus de responsabilité mais dans ce cas réglons aussi vraiment les questions de transparence et d'indépendance et espérons que le resserrement de l'étau de la responsabilité posera aussi la question de la professionnalisation de l'expert immobilier, sujet clivant, y compris jusque dans nos propres rangs... il est dommage que notre charte ne s'intitule pas « Charte de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière »…
On peut d'ailleurs déjà s'interroger sur la pertinence et l'intérêt de réunir des experts immobiliers et financiers sous un même sigle sauf à promouvoir les règles du PAF et à adouber Excel-los comme nouveau Dieu des experts unifiés. C'est un mélange des genres qui nous réservera encore quelques surprises, une fois passés les bonnes intentions ou les fondateurs de ce projet.
Moralité : l'excès d'irresponsabilité et d'autorégulation pourrait bien inciter certains clients à renforcer la responsabilité civile professionnelle des experts, à l'insu de leur plein gré, en renforçant le contenu des polices d'assurances et il restera à la jurisprudence de franchir le Rubicon de la seule obligation de moyen.

Annotations de l'article ***Experts en évaluation immobilière : tous aux abris !***

7.12. LOYERS COMMERCIAUX : APRES LE DEPLAFONNEMENT, LE REPLAFONNEMENT ?

Septembre 2007 dans la presse lilloise[311] : « *L'arrivée des Galeries Lafayette à Lille bouleverse l'offre commerciale. Cette implantation redessine le panorama de la capitale nordiste. L'arrivée des Galeries Lafayette va permettre de faire progresser l'attractivité du centre-ville.*»

Juillet 2015 dans la Voix du Nord : *« fermeture des Galeries Lafayette à Lille : annonce choc, méthode expéditive. Ce vendredi après-midi, les Galeries Lafayette, que l'on sait en grande difficulté, ont fermé brutalement leur magasin de la rue de Béthune, le temps d'annoncer aux salariés leur départ de Lille en mars 2016. »*

Le miracle était un mirage… Sauf qu'entre temps une vague d'inflation puis de spéculation a déferlé sur le centre-ville de Lille, et particulièrement dans le secteur piétonnier, entraînant le déplafonnement des loyers de nombreux commerçants pour modification notable et favorable des facteurs locaux de commercialité.

A l'heure où elles quittent l'Espace 31 de la rue de Béthune, après des années de pertes financières, la question se pose de savoir pourquoi s'est produit un tel emballement, et finalement, qui a vraiment profité de l'arrivée à Lille il y a 8 ans des Galeries Lafayette ? Décryptage…

Les faits :

Dans les années 2000, la crise boursière qui a suivi la première vague internet a rabattu les chercheurs de rentabilité vers l'immobilier ce qui a entraîné le phénomène de la financiarisation actifs immobiliers[312].

Parallèlement la croissance inspire confiance aux acteurs économiques, les taux d'intérêt baissent, l'argent bon marché afflue, les investisseurs cherchent à placer leurs abondantes liquidités.

Ces facteurs sont le point de départ de la période inflationniste puis spéculative, le marché immobilier se porte bien avec des valeurs d'acquisition orientées fortement à la hausse, ce qui incite logiquement les bailleurs à revaloriser les loyers pour conserver une rentabilité acceptable ! L'effet boule de neige est en marche…

A Lille comme ailleurs, des bailleurs bien organisés spéculent sur les locaux commerciaux du centre-ville et du Vieux-Lille. Leur appétit est aiguisé par :

- Des grandes enseignes lancées dans une dynamique d'implantation très concurrentielle dans les grandes villes de province, considérées comme des « centres commerciaux historiques » d'avenir : les banques, la téléphonie mobile et le prêt-à-porter, principalement, surenchérissent sur les meilleurs emplacements ;

[311] Extrait d'un article de *LSA Commerce & Consommation*

[312] Excel : nouveau dieu de l'expertise ? MV dossier les bonnes pratiques de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière revue Actes Pratiques 01/2015 LEXIS NEXIS

- L'augmentation très forte de l'indice ICC servant à la révision contractuelle (et généralement annuelle) des loyers commerciaux[313], qui améliore mécaniquement la rentabilité des murs commerciaux[314] ;
- Des grands travaux de rénovation du centre-ville en perspective de « Lille 2004 », sacrée Capitale européenne de la culture, qui valorisent significativement la ville et présagent d'une attractivité retrouvée pour les années à venir ;

Ils s'accordent les services d'avocats hyper spécialisés pour obtenir le déplafonnement de leurs loyers, en assignant leurs locataires à la première occasion. Leurs prétentions pourront atteindre jusqu'à 10 fois le loyer effectif plafonné ! L'un deux nous confiera un jour : nous demandons 10 fois plus pour tenter d'obtenir 2 ou 3 fois plus…

Ces bailleurs ont bien compris leur intérêt économique, lequel est double en réalité : d'une part, percevoir des revenus locatifs beaucoup plus importants ; d'autre part, s'offrir l'opportunité de revendre leurs biens à des prix démultipliés. Par exemple, si un loyer annuel passe de 50 000 € à 150 000 €, en admettant un taux de capitalisation de 5%, cela entraine un jack pot de 2 000 000 € sur la valeur vénale initiale, ajouté au 900 000€ de bénéfice de loyer sur la période du bail !

Pour mémoire, le statut des baux commerciaux en France protège les locataires-commerçants essentiellement en leur offrant par principe le droit au renouvellement de leur bail et le droit à un loyer plafonné. Mais à tout principe ses exceptions, et le plafonnement du loyer peut être écarté au profit d'une valeur locative supérieure dans différents cas précis, notamment en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité, c'est-à-dire quand l'environnement du local en question a connu un ou plusieurs changements significatifs susceptibles d'avoir eu un intérêt pour l'activité dans les lieux loués.

Dès l'annonce de leur arrivée en 2007, les Galeries Lafayette ont été perçues presqu'unanimement comme un évènement majeur, s'apparentant incontestablement à une modification notable des facteurs locaux de commercialité susceptible de profiter aux autres commerçants du centre-ville, et donc comme un motif de déplafonnement des loyers.

Il faut dire qu'il s'agissait alors d'implanter l'une des plus grandes enseignes de l'équipement de la personne dans un centre commercial de plus de 10 000 m², construit spécifiquement en lieu et place d'un vaste terrain vague, laissé en l'état après démolition des anciens cinémas GAUMONT, et défigurant le secteur piétonnier depuis 10 ans !

Ainsi, à l'occasion des renouvellements de leurs baux, les bailleurs ont systématiquement demandé le déplafonnement des loyers, afin de les voir fixer à la valeur locative de marché, alors en pleine période inflationniste[315]. L'argument principal depuis 2007 sera bien entendu « l'implantation des Galeries Lafayette », supplantant d'ailleurs dans les mémoires celui du « développement du tourisme lillois » servi et resservi comme un plat froid depuis 2004...

[313] L'ICC a explosé dans les années 2000 (+43% entre 2000 et 2008), et notamment : entre 1er T 2005 et 1er T 2006 : + 7,2 %, entre 3e T 2007 et 3e T 2008 : + 10,4 %

[314] D'autant que, la loi Pinel n'existant pas, nombre de baux rebasculent l'ensemble des charges sur les preneurs, et principalement la taxe foncière, l'assurance du bailleur et les gros travaux. On parle de baux « investisseurs » ou « triple net ».

[315] Il faut savoir que l'hyper centre-ville de Lille et le Vieux Lille sont des périmètres relativement restreints en comparaison avec la dimension de la ville et surtout de la conurbation lilloise de 1,3 millions d'habitants.

L'argument sera souvent reconnu comme recevable et le déplafonnement acquis, particulièrement dans le secteur piétonnier.

Cette vague de déplafonnement des loyers commerciaux lillois liée l'arrivée des Galeries Lafayette était-elle vraiment pertinente ? L'analyse ex-post est bien entendu plus aisée à effectuer que l'analyse ex-ante, et notre propos n'est pas de jeter la pierre à qui que ce soit…et nous avons d'ailleurs participé à cet « emballement collectif » dans nos rapports d'expertise. Il est vrai que la modification de l'environnement commerçant lié à l'arrivée des Galeries était d'ampleur, et il semblait difficile de ne pas y reconnaître une modification notable source de déplafonnement[316] !

Pourtant certains arguments invoqués par les preneurs, semblent faire sens aujourd'hui :

- Premièrement, les Galeries représentent certes une « locomotive » commerciale sur le centre-ville de Lille, à l'instar du Grand magasin Le Printemps, mais également une concurrence écrasante, voire insoutenable, pour nombre de magasins de l'équipement de la personne ou de la beauté.
- Deuxièmement, les chiffres d'affaires du commerçant ne sont toujours pas admis, comme un élément pouvant être pris en considération par les experts pour apprécier l'intérêt pour le commerce considéré « in concreto »[317]…
- Troisièmement le flop financier des Galeries que l'on connaît aujourd'hui laisse penser que la fréquentation, les flux de chalandise, n'étaient pas suffisants. Ces flux ont-ils réellement augmenté dans les rues piétonnes et sur le centre-ville de Lille depuis et à cause de l'arrivée des Galeries Lafayette ? L'absence de comptages réguliers empêche de le démontrer clairement.

C'est regrettable que les élus (politiques, consulaires ou unions commerciales) s'indignent continuellement alors qu'il serait plus efficace d'organiser des comptages réguliers pour rétablir une certaine objectivité.

Experts et jugent doivent donc exploiter des indices plus indirects tels que les statistiques de fréquentation des stations de métro les plus proches.

A l'inverse on peut aussi regretter que les commerçants, toujours prêts à s'offusquer à l'encontre d'une procédure qu'ils jugent immorale lorsqu'elle les concerne personnellement, sont rarement prêts à coopérer pour transmettre leur bail au bénéfice de leur voisin…

La fermeture annoncée prochainement des Galeries, après que plusieurs enseignes aient déjà quitté l'Espace 31 de la rue de Béthune depuis quelques temps[318], pose la question d'une possible précipitation d'avoir considéré, de facto, les Galeries Lafayette comme le moteur d'un nouvel eldorado pour le commerce lillois, sans considération de la crise[319], et sans même attendre de savoir si ce temple de la mode chic (concurrent direct du Printemps) allait s'acclimater au cœur d'une rue et d'un secteur piétonniers fondamentalement orientés vers le « mass market » ! Finalement la réponse est non. Il est probable que l'emplacement retenu à l'origine, s'il était disponible et apte à recevoir une telle construction, n'était pas en adéquation

[316] Les doutes de l'expert face au déplafonnement en période de crise, JJM, AJDI, janvier 2012

[317] L'intérêt pour le commerce considéré et son rôle dans le déplafonnement éventuel du loyer, JJM, Revue Experts n°101 avril 2012

[318] Par exemple la Grande Récré qui s'est transférée à côté de l'Apple Store rue Faidherbe

[319] La crise économique, le renouvellement de bail et la clause d'échelle mobile, JJM, cahier juridique de la Gazette NPDC décembre 2009

avec la cible de l'enseigne et des marques qu'elle distribue. La question de la cherté du loyer supporté n'aura été qu'un facteur d'accélération de la chute du colosse.

Les galeries, tant attendues, et dans lesquelles les acteurs économiques et politiques avaient placé tellement d'espoir, n'auront survécu que le temps d'un bail commercial, un temps suffisant pour permettre le déplafonnement de nombre de loyers de commerçants voisins…mais insuffisant pour mesurer le caractère durable de l'évolution de la commercialité.

L'idée d'un replafonnement ?

Comme dans d'autres villes, l'arrivée d'un grand projet comme les Galeries Lafayette a contribué, pour une part significative, à la hausse des loyers des commerçants. Les propriétaires-bailleurs de locaux « prime », ont ainsi trouvé, dans la période de crise économique grave que nous traversons depuis 2007, le vecteur de revalorisation de leurs revenus fonciers et, par capitalisation, de leurs actifs immobiliers. Ils sont certainement les grands bénéficiaires.

Le fiasco de cette implantation, lié à des difficultés financières, laisse ironiquement et tristement des commerçants dans une situation similaire : tandis que l'activité économique morose impacte depuis des années leurs chiffres d'affaires, leurs loyers ont été déplafonnés ; devrait-on envisager aujourd'hui la question de leur « replafonnement » ?

Les commerçants concernés ne pourraient-ils pas légitimement prétendre au retour à leur situation locative antérieure ? Par quelle action ? L'enrichissement sans cause de leurs bailleurs ? Selon quelles modalités ? La rétroactivité devrait-elle être envisagée, signifiant le remboursement des trop perçus ?

Il ne faut sans doute pas répondre à un excès par un excès inverse, mais au moins tenter de tirer les leçons de nos erreurs. Pour entraîner le déplafonnement, les facteurs locaux de commercialité doivent avoir un caractère notable[320], et avoir un impact favorable sur le commerce considéré, ce qui induit un flux supplémentaire de chalands…qui se transforme en espèces sonnantes et trébuchantes dans le tiroir-caisse !

Il nous semble que, pour éviter tout effet spéculatif préjudiciable à l'activité commerçante à l'avenir, il faut envisager deux évolutions dans la prise en compte du déplafonnement et de l'appréciation de la valeur locative du loyer de renouvellement[321]:

- Le caractère « durable » de la modification devrait être ajouté à la caractéristique « notable ».
- La capacité contributive de l'activité exercée dans les lieux et du commerçant à subir une forte augmentation de loyer devrait pouvoir être plus appréciée économiquement qu'elle ne l'est aujourd'hui, notamment par l'analyse des chiffres d'exploitation sur la période considérée.

Bref, il n'y aurait pas que les imbéciles qui pourraient ne pas changer d'avis.

[320] Un caractère « matériel » en cas d'action en révision (Art. L.145-34 C. com)

[321] Bail commercial : à propos du loyer de renouvellement, JJM, AJDI, octobre 2010

Annotations de l'article ***Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?***

7.13. IL FAUDRAIT DISTINGUER LA VALEUR VENALE… DE LA LIQUIDITE ?

Introduction
La valeur vénale & le contexte du marché
Définitions juridiques
Concrétisation économique
Le contexte macro-économique
Le contexte micro-économique
- L'évolution de la production de logement
- L'évolution des prix
- L'évolution du nombre de transactions
- La production de locaux commerciaux

Le contre-pied de la valeur vénale et de la liquidité
- La vente aux enchères publiques
- La convenance personnelle

La liquidité
Principe généraux & spécifiques
Quatre facteurs de liquidité
- La juste mise à prix
- La bonne stratégie de commercialisation
- La pérennité d'exploitation
- Les conditions d'occupation

Cinq facteurs d'illiquidité
- La qualité et la présentation des biens
- La monovalence
- Le changement d'usage ou de catégorie
- Le temps qui passe
- Les procédures collectives

La traduction économique
- L'impact sur le prix de vente
- L'impact sur la détermination de la valeur
- Le degré de liquidité

Pour conclure

Introduction

Dans un entretien accordé au journal Le Parisien, Stéphane Plaza et Pascale Albertini, présentateur et productrice de l'émission « maisons à vendre » ont confié que la situation économique actuelle rendait beaucoup plus difficile la vente des maisons dans l'émission.

L'agent immobilier d'M6 a en effet révélé qu'il était devenu beaucoup moins facile de vendre les biens immobiliers des participants à l'émission. Il a ainsi confié : *"On doit travailler beaucoup plus. On met plus d'annonces, on passe plus de coups de téléphone et on espace le temps entre les annonces et la date de visites."*

La productrice, a ainsi affirmé au quotidien français : *"Nos résultats sont moins bons. Auparavant, on arrivait à vendre toutes les maisons ; depuis six mois, on en vend plutôt une sur deux. Aujourd'hui, je ne choisis plus de maison surestimée par rapport au prix du marché. J'évite aussi celles qui sont près d'une route ou d'un train, ou qui se trouvent loin des grandes villes".*

Le sujet est posé : Compte tenu de la crise et indépendamment de la valeur, des biens ne trouvent pas preneurs alors qu'auparavant tout se vendait quel que soit l'emplacement et le prix…dans ces conditions faut-il considérer la valeur indépendamment de la liquidité ou le défaut de liquidité doit-il impacter la valeur pour rendre obligatoirement l'immeuble négociable dans des délais normaux de transaction ?

La valeur vénale et le contexte du marché :

Définitions juridiques :

Selon la charte de l'expertise en estimations immobilières :

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Selon la Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Selon la Direction Générale des impôts :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

Ces trois définitions doivent nous permettre d'objectiver la valeur, même si la subjectivité ne peut être écartée et notamment à travers la prise en compte d'un marché de plus en plus segmenté.

Concrétisation économique

La valeur est une articulation entre la prise en compte d'éléments objectifs et subjectifs et l'analyse d'une situation de marché, tant passée que future…

L'expert peut aisément se prononcer, scientifiquement et méthodologiquement, sur les éléments objectifs et la situation connue du marché mais il peut difficilement s'engager sur les éléments subjectifs, sur la stratégie de commercialisation ou sur la situation future du marché. Selon les cas, 60 à 90 % de la valeur représentent une part objectivable et 10 à 40 % représentent une part subjectivable.

Son analyse oscille entre bon sens et aléa, prospective et stratégie[322]. Bien que la financiarisation tende à vouloir « lisser » les valeurs, ou à imposer l'idée d'une valeur consensuelle, notre science reste pour partie divinatoire, tant elle est encore soumise à la concrétisation tant redoutée du marché.

L'étroitesse de la relation entre valeur et prix, concepts reliés tout en étant distincts et déterminés par des facteurs séparés, traduit en fait le degré d'évolution et le niveau d'équilibre d'un marché.

[322] *A dire d'expert…immobilier !* JJM, Revue EXPERTS, octobre 2012

Le contexte macro-économique de notre économie :

Selon la note de conjoncture du projet de loi de finance 2014, l'environnement financier des entreprises resterait favorable, un rebond modéré des investissements serait constaté mais resterait soumis à plusieurs aléas, dont le rebond de l'activité économique mondiale, et l'accélération du pouvoir d'achat entraînerait celle de la consommation !

Bien sûr vous l'avez compris ces prévisions émanant du gouvernement étaient à prendre avec précaution et relativité…. Et même s'il n'est pas interdit de rêver, un peu comme notre ministre des finances dans ses précédentes fonctions à l'emploi, la perception de la conjoncture reste mauvaise pour 2015/2017 pour ne pas dire 2020… cela ne fait aucun doute !

Depuis maintenant 2013, les prix n'évoluent que très faiblement. Avec la baisse des prix du pétrole, la baisse de l'Euro par rapport au Dollar, le niveau de chômage élevé et la faible croissance, l'inflation va rester faible à court terme. Dans ces conditions les prix de l'immobilier ne peuvent se maintenir durablement au niveau actuel… certes les taux d'intérêts sont historiquement bas… mais les banques ont limité cet argument en réduisant la durée des emprunts et en augmentant le montant de l'apport personnel.

Le contexte micro-économique du marché immobilier :

Nous examinons le marché immobilier sous trois aspects extraits des analyses de la FNAIM et des études de la fédération PROCOS:

Le logement neuf :

De juin 2013 à mai 2014, la production de logements est passée sous la barre des 300 000 unités (-9% sur douze mois) et les mises en chantier ne cessent de baisser, ce qui augure une baisse durable de production de logements neufs. Pour mémoire l'objectif était de 500 000/an.

Les logements anciens :

Les tarifs des biens sont certes en léger repli mais ils sont toujours plus hauts qu'en 2008 et les propriétaires préfèrent ne pas vendre plutôt que de brader leur résidence (ce qui illustre le débat valeur/liquidité).

Sur un an, tous types de biens confondus, le recul des prix est de 1,9% pour l'ensemble de l'Hexagone.

Le volume annuel des transactions immobilières

En dix ans, le volume de transactions a baissé de 12,8% en France. En Ile de-France, on descend même à -21,3%.

Le marché est d'autant plus grippé que, dans le même temps, le nombre de ménages s'accroit.

Le nombre de transaction pour 2015 pourrait être inférieur à 650 000 alors qu'il a été, à plus de 850 000, au plus fort du dernier cycle.

La production de locaux commerciaux en zone périphérique :

Il a été produit trop de locaux commerciaux ces dernières années, notamment en périphérie urbaine et un risque de crise existe sur ce segment particulier de marché. Cette surproduction est liée à la financiarisation des actifs. Mais n'oublions pas, un immeuble doit être également exploité par un commerçant en situation de pouvoir payer son loyer et de gagner sa vie, vision lointaine du dieu excel[323] invoqué par certains investisseurs.

Le contre-pied de la valeur vénale et de la liquidité :

La vente aux enchères publiques :

Exclu de la notion de valeur vénale, le résultat exprimé à l'occasion d'une adjudication publique n'est pourtant pas contestable par l'administration et s'assimile même à une valeur irréfragable lors de certaines procédures comme l'expropriation.

Lors de la forte période spéculative des années 2004/2008, on a pu constater que les résultats d'enchères pouvaient parfois atteindre 120% des valeurs espérées pour certains biens locatifs.

Actuellement, les résultats d'enchères sont d'environ 60% des valeurs espérées et certains biens ne trouvent pas preneurs, notamment les habitations occupées par des cas très sociaux et situées en zones rurales.

Cette forme de liquidité « immédiate » s'accompagne souvent d'une sous valorisation du prix justifiée par l'absence de condition possible à l'acquisition et par l'exonération de garantie du vendeur[324].

La convenance personnelle :

La valeur vénale exclue également les facteurs de convenance personnelle.

Un bien très prisé ou très convoitée peut augmenter sa « liquidité », acquérir son voisin ou son concurrent peut se révéler parfois très couteux.

Une surliquidité est alors constatée mais elle n'est finalement pas liée à l'immeuble mais plutôt à un intérêt attaché à la situation personnelle de l'acquéreur…

Cette augmentation de la liquidité s'accompagne souvent d'une survalorisation du prix de vente qui peut aller jusque 20 à 30%… et finalement dépendre de la fortune de l'acquéreur.

[323] *Excel nouveau dieu de l'expertise ?* M.Vidailhet, Revue actes pratiques et ingénierie immobilière (Lexis Nexis), avril 2015

[324] *La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain !* JJM, AJDI, novembre 2011

La liquidité :

Principes généraux & spécifiques :

La liquidité est une appréciation plutôt financière, ne dit-on pas « Avoir du liquide »…

Mais la liquidité dépasse largement la monnaie, elle concerne tous type d'actifs et tous types de marchés, qu'ils soient financiers, immobiliers ou bancaires.

La liquidité entraîne généralement la solvabilité.

La complexité financière a démontré qu'une crise de liquidité sur un des marchés pouvait se transmettre aux autres. La sophistication des produits est sans limite comme le mécanisme de titrisation des prêts bancaires, symbole de la crise financière des « subprime », qui a ensuite entrainé la crise de l'immobilier.

"Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs (Art. 2111.1 du Plan Comptable Général 2005).

- En comptabilité, les éléments d'actif sont classés par ordre de liquidité, les moins liquides sont placés en haut du bilan. Cette présentation par ordre de liquidité croissante permet de faire une distinction entre les deux grandes familles d'actifs (immobilisés ou circulants).

La liquidité d'un bien ou d'un droit immobilier sur son marché s'apprécie par la facilité de pouvoir le vendre, le louer ou le céder, en l'état, dans des conditions et des délais normaux à un acquéreur quelconque sans que sa valeur vénale en soit affectée significativement ou durablement.

<u>Quatre facteurs de liquidité :</u>

La juste mise à prix :

Il est humain d'espérer tirer « un maximum » de la vente de son immeuble… Attention toutefois à ne pas être trop gourmand, un bien surévalué désintéressera rapidement les acheteurs.

Une étude réalisée sur le premier semestre 2014 par une agence immobilière en ligne montre qu'un bien immobilier dont le prix de vente est trop élevé restera plus longtemps sur le marché et que son prix de vente sera davantage revu à la baisse. « *La baisse constatée serait en moyenne de 18% en 180 jours alors que les biens vendus en 90 jours n'ont vu leur prix baisser que de 7%* ».

On ne fixe pas la mise à prix en fonction de ses besoins, d'un projet, ni même en fonction du caractère sentimental d'une maison. Ainsi, on ne « brade » pas la maison familiale même si on la vend à un prix insuffisant au regard de ce qu'elle représentait à vos yeux, on la vend tout simplement « au prix du marché ».

La fixation d'une juste mise à prix conditionne donc la liquidité mais aussi la valeur du bien sur son marché.

La bonne stratégie de commercialisation :

Afin de vendre rapidement un bien immobilier, une communication adéquate doit être mise en place. De nombreux outils sont disponibles, pour les particuliers comme les professionnels, comme les annonces dans les journaux et sites web spécialisés.

Une nouvelle fois, le trop est l'ennemi du bien. Tous les professionnels s'accordent à dire que le bien proposé à la vente ne doit pas être trop vu. En effet, qui ne s'est pas déjà interrogé sur l'efficacité de la commercialisation d'une maison dont la façade est ornée d'une demi-douzaine de panneaux « à vendre ».

Un maximum de trois intermédiaires, bien choisis, est généralement recommandé pour ne pas neutraliser les clients. Ajoutons que les transactions effectuées par les intermédiaires représentent à peine 50% du marché.

La stratégie doit donc être réfléchie avant la mise en vente (quand, comment et par qui), elle permet une augmentation sensible de la liquidité et préserve la valeur du bien.

La pérennité d'exploitation :

Si l'on décide de vendre un bâtiment industriel il vaut mieux le faire au moment où le bâtiment est le plus adapté à la pérennité de l'activité exercée dans les lieux. Cela vaut également pour le commerce ou le bureau.

Une corrélation directe est établie entre la valeur vénale et les perspectives d'exploitation de l'immeuble évalué.

La meilleure valorisation d'un bien coïncide généralement avec l'optimisation de sa capacité d'exploitation, il appartient au propriétaire de saisir cette opportunité s'il souhaite augmenter la liquidité et la valorisation de son actif immobilier.

Les conditions d'occupation :

Il est largement admis qu'un bien libre vaut plus cher qu'un bien occupé, la jurisprudence et l'administration fiscale consacrent cette approche juridique. Economiquement, c'est généralement vrai en matière de logements destinés à la résidence principale mais c'est souvent faux en matière d'investissements. L'investisseur paiera plus cher le même local occupé par une bonne signature.

La liquidité d'un immeuble d'investissement occupé en début de bail est plus favorable qu'en fin de bail et le taux de rendement attendu tiendra compte également de cette situation.

Une analyse fine de la situation locative et des conditions d'occupation est nécessaire pour favoriser l'opportunité de la mise en vente et la liquidité d'un bien occupé.

<u>Cinq facteurs d'illiquidité :</u>

La qualité et la présentation des biens :

L'emplacement, la présentation/décoration, l'entretien, la configuration sont autant d'éléments déterminant la qualité d'un bien immobilier.

Un bien situé dans un secteur isolé, présentant des défauts (matériels[325] ou immatériels[326][327]) ou nécessitant de lourds travaux aura plus de difficultés à trouver un preneur sur son marché.

La qualité s'analyse souvent plus subjectivement qu'objectivement par l'état de présentation du bien à la vente, tant intérieur qu'extérieur.

Un même bien, mal présenté lors de la visite, se vend plus difficilement et la valeur finale risque de s'en ressentir sensiblement, au-delà même du coût nécessaire à une meilleure présentation.

La monovalence :

L'utilisation d'un bien immobilier peut être unique comme c'est le cas pour un hôtel, un château, une clinique hospitalière ou un cinéma. Cet usage exclusif diminue le nombre d'acheteurs et donc la liquidité du bien.

Le changement d'usage ou de catégorie :

Un bien acquis pour un usage déterminé voit aussi son prix fixé en fonction de cet usage. Si sa destination, son environnement ou sa catégorie change pour s'amoindrir, sa valeur de revente peut subir une forte décote et toute comparaison avec le prix d'achat devient alors impossible, même si l'acquisition est récente.

La maison bourgeoise transformée en immeuble de bureau, le magasin fermé pour cause d'inadaptation du commerce et transformé en local artisanal ou l'hôtel privé d'une classification touristique se verront, s'ils changent de destination ou de catégorie, appliquer une décote qui pourra être très importante et s'allonger les délais de commercialisation.

Le terrain constructible, frappé d'une servitude d'utilité publique[328], réduit dans sa potentialité de développement[329] ou immobilisé par le PLU[330] connaitra également une difficulté de valorisation et de liquidité.

Le temps qui passe :

D'une manière générale, un bien immobilier a un délai de vente incertain qui dépend des facteurs décrits dans la présente étude. Assurément un immeuble se vendra plus rapidement si sa mise à prix est cohérente avec le marché, si sa présentation est soignée et si sa commercialisation est correctement réalisée.

Pourtant un bien restant sur le marché plus longtemps que le délai moyen généralement constaté sera délaissé par les amateurs potentiels et finira par l'être d'autant plus pour cette

[325] *Euro 2016 : l'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?* JJM, Revue Experts n° 93, décembre 2010

[326] *La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles*, JJM, Lettre Electronique de la CNEJI, mai 2013

[327] *Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels horribles*, JJM, Revue Experts n° 88, février 2010

[328] *Impact de la création d'une zone PPRI sur la valeur d'un immeuble régulièrement inondé*, JJM, AJDI, novembre 2010

[329] *La prise d'otage économique d'une servitude d'emplacement réservé*, JJM, Le Cahier Experts Fonciers, novembre 2013

[330] La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? JJM, AJDI septembre 2013

raison précise. Il est même courant que la vente se concrétisera finalement à un prix inférieur à la valeur vénale initiale du bien !

Les procédures collectives :

Une entreprise en difficulté ou même un commerçant individuel peuvent être placés sous le régime des procédures collectives. Le jugement qui prononce la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire a pour conséquence de rassembler l'ensemble des créanciers et prive les propriétaires du droit d'agir individuellement.

Un administrateur ou un mandataire judiciaire est alors nommé afin d'assister ou de remplacer les dirigeants de la société en difficulté et de représenter les créanciers.

La vente d'un immeuble dont le propriétaire est concerné par une procédure collective est évidemment compliquée par ce formalisme judiciaire légitime. Les délais de la procédure qui s'en suivent sont forcément plus longs, la nécessaire protection des créanciers, la protection des salariés et la préservation des intérêts du débiteur justifient l'intervention de plusieurs professionnels spécialisés[331] et in fine la validation du juge commissaire. Sans compter que le propriétaire du bien concerné se sent généralement moins concerné pour ne pas dire plus, en cas de liquidation.

Ces actifs sont par conséquent moins liquides et leurs valeurs s'en trouvent généralement affectées.

<u>La traduction économique :</u>

L'impact sur le prix de vente :

Un immeuble dont les facteurs d'illiquidité matériels ou immatériels sont avérés verra son prix de vente automatiquement révisé à la baisse. Il est difficile d'en chiffrer précisément l'impact tant les situations sont différentes (entre 10 et 30%).

Un changement d'usage ou de catégorie peut entrainer une décote importante sur le prix final (entre 20 et 40%).

Un délai de transaction excessivement long (supérieur à 18 mois) est souvent occasionné par une mise à prix excessive, une mauvaise stratégie ou une mauvaise présentation du bien vendu. Il peut entrainer une dégradation du prix pouvant atteindre 10 à 20 % de la valeur initiale supposée.

Certaines de ces situations peuvent parfois se cumuler, notamment en cas de perspective de cessation d'activité.

L'impact sur la valeur :

Si le prix d'un bien se trouve finalement affecté par certaines des conditions décrites ci-dessus, l'expert immobilier doit en tenir compte en amont et notamment lors de son expertise. Bien sûr il n'est pas devin et ne pourra anticiper la mauvaise stratégie ou la négligence de

[331] *Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ?* JJM, journal de l'IFEI (n°38), janvier 2011

présentation du vendeur ; cependant, s'il le peut, il doit corriger la valeur d'un bien en fonction des données connues[332].

Plus spécifiquement la valeur d'un bien, dont le propriétaire se trouve concerné par une procédure collective, peut être corrigée d'un abattement de 10 à 20 % si c'est un redressement judiciaire et de 20 à 30 % si c'est une liquidation judiciaire. En cas de vente judiciaire l'abattement peut encore être plus important puisque la transparence de la procédure est alors privilégiée au détriment du résultat final.

Le degré de liquidité :

L'expert peut apprécier la liquidité du bien qu'il évalue selon plusieurs qualificatifs : difficile, incertaine, normale ou aisée.

Une maison de lotissement au sein d'un quartier résidentiel, à proximité d'un secteur dynamique se vendra plus facilement que la même maison donnant sur une route principale très fréquentée ou le long d'une ligne TGV dans un secteur sinistré… La liquidité de la première sera qualifiée de normale voire aisée alors que la seconde aura une liquidité incertaine voire difficile selon les cas.

Le créancier peut alors apprécier le degré de liquidité de sa créance, en limitant par exemple le montant du prêt qu'il accorde par rapport à l'évaluation du bien et à la qualification de la liquidité.

L'investisseur peut impacter son taux de rendement attendu en fonction de la liquidité retenue, par exemple si le taux « prime » est de 7 % il pourra le bonifier de 0,5 ou de 1% si la liquidité est incertaine ou difficile.

L'absence de liquidité :

Un bien immobilier peut ne pas correspondre aux attentes d'un marché. Son inadaptation à la demande locale ou son atypisme rendront très difficile sa commercialisation.

La tentation est d'ailleurs souvent grande, faute de marché, d'évaluer un bien atypique par le coût de revient ou une méthode de remplacement.

La valeur vénale d'un tel bien n'est pas forcément impactée par l'absence de liquidité même si ce délai, adapté à la situation « hors marché », ne devra pas être trop long pour ne pas risquer une décote liée à cette illiquidité de circonstance (24 mois).

Conclusion :

L'immobilier est une valeur refuge dit-on habituellement. En temps de crise on peut malheureusement constater qu'il est parfois difficile de sortir du coffre-fort !

En réalité la vision refuge de l'immobilier était une vérité lorsqu'était distinguée la finance de l'immobilier et ce concept valait dans les années 70/80 lorsqu'un bien se détenait pour 20 ou 30 ans.

[332] *L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité économique,* Y.Vidrequin, Revue actes pratiques et ingénierie immobilière (Lexis Nexis) avril 2015

L'évolution sociologique ou sociétale pousse ou oblige de nos jours les particuliers à changer régulièrement d'habitation.

Depuis les années 2000 la financiarisation de l'immobilier est une réalité économique et la durée de détention s'est fortement réduite en matière d'investissements.

L'excès d'autorégulation et l'utilisation abusive de la théorie de la valeur consensuelle en sont certainement les causes, la spéculation des années 2003 à 2007 et la crise des « subprime » en sont les regrettables conséquences.

Avant les années 2000 :

- Une action ou valeur mobilière offrait une rentabilité annuelle moyenne pour ne pas dire faible et son cours était très fluctuant, à la hausse comme à la baisse ! Le risque lié à cet investissement était considéré comme élevé mais en contrepartie sa liquidité également...

- Un immeuble offrait une bonne rentabilité et une valeur très stable. Le risque lié à cet investissement était considéré comme faible mais en contrepartie sa liquidité également.

L'éclatement de la bulle internet des années 2000 et la crise financière de 2008 ont rebattu les cartes, a amené beaucoup de cash chez les investisseurs internationaux et les taux d'intérêts sont historiquement faibles. Les investisseurs institutionnels se sont donc positionnés en masse sur l'immobilier puisqu'il offrait rentabilité et sécurité… ce qui a eu comme conséquence l'augmentation des prix ! Il ne leur restait qu'à régler la question de la liquidité… et la financiarisation de l'immobilier naissait.

Cette vision « no risque et tout bénef » de l'immobilier sur des actifs de premier choix s'est progressivement et logiquement exportée sur l'immobilier courant ou les marchés secondaires…

C'est évidemment là où le risque arrive et la crise durable va révéler nos excès en les corrigeant au détriment des derniers entrés dans cette pyramide spéculative.

Tant qu'on n'a pas vendu, on n'a pas perdu et même si on a attendu…, la traduction « ch'ti » pourrait être « si j'avos su, j'sros pas v'nu » !

Au stade de l'expertise la valeur doit prendre en considération certains éléments de la liquidité. Mais ce n'est qu'in fine et si le défaut de liquidité excède une certaine période qu'elle impactera définitivement le prix finalement obtenu.

C'est donc là toute la difficulté de la valeur, de la liquidité et du prix. Une expertise préalable et une bonne approche stratégique des facteurs exposés ci-dessus favorisent assurément la liquidité et donc la valeur d'un bien.

Annotations de l'article ***Il faudrait distinguer la valeur vénale…de la liquidité ?***

Chapitre 8 : Travaux 2016

Revue Actes pratiques et ingénierie immobilière, LEXIS NEXIS – avril / mai / juin 2015

8.1. QUELLE VALEUR ECONOMIQUE « VERTE » POUR LES ECOQUARTIERS ?

1 - Le sujet des écoquartiers est intéressant car il concerne tout autant les pouvoirs publics, les professionnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme que l'industrie immobilière.

Mais il faut bien le reconnaître, ce sujet est complexe parce qu'il peut être abordé aussi bien comme un outil de la mise en œuvre « politique » du développement durable qu'un outil d'investissement patrimonial pour un utilisateur privé.

Ce label ou cette étiquette d'écoquartier sont-ils donc d'intérêt public pour l'aménagement de notre territoire, d'intérêt particulier pour son propriétaire ou encore d'intérêt patrimonial pour son investisseur ?

2 - Notre analyse plus économique que juridique examinera généralement l'économie immobilière « verte » face à la réalité de la valeur vénale d'un bien estampillé « écoquartier », tout en considérant que :

– la valeur vénale est une définition juridique s'appuyant sur une appréciation économique consensuelle ;

– le prix est une concrétisation économique et « libéraliste » de la valeur, une confrontation individuelle d'un bien face au marché.

1. La valeur verte d'un point de vue « macro-économique »

3 - Certains défis environnementaux (le réchauffement climatique, les déchets, la qualité de l'air) ont poussé les pouvoirs publics ainsi que différents experts à intervenir sur cette question. Le logement, l'un des principaux émetteurs de GES (gaz à effet de serre), est directement concerné par ces problématiques. Il doit s'adapter continuellement et être de plus en plus performant pour répondre aux attentes du développement durable.

Dans ce contexte, la valeur verte est devenue un sujet d'actualité et l'ensemble des acteurs politiques s'y intéressent pour répondre aux objectifs internationaux du protocole de Kyoto[333].

S'en est suivi le Grenelle de l'environnement en 2007, la loi Grenelle 2 en 2010 et plus récemment la conférence sur le climat COP 21 en décembre dernier à Paris[334].

4 - La valeur verte peut se définir comme suit :

Selon une approche basique (Petit Larousse) : Valeur : « Ce que vaut un objet susceptible d'être échangé, vendu et en particulier son prix en argent » ; Verte : « Qui a trait aux écologistes ; Dans ce contexte, tout ce qui se rapporte au développement durable ».

---

[333] Il est un instrument juridique international visant à lutter contre les changements climatiques. Il contient les engagements pris par les pays industrialisés de réduire leurs émissions de certains gaz à effet de serre responsables du réchauffement planétaire. Les émissions totales des pays développés doivent être réduites d'au moins 5 %sur la période 2008-2012 par rapport aux niveaux de 1990.

[334] Cf. le « builing day » qui a eu lieu dans le cadre de la COP 21 le 3 décembre 2015.

Selon une approche professionnelle : La *Royal Institution for Chartered Surveyors* (RICS) Canada en 2005 définissait la « green value » pour les bâtiments de bureaux comme étant la résultante de plusieurs bénéfices : « Délais de commercialisation réduits, loyers et valeur de l'actif plus élevés, moins de rotation des locataires entraînant un taux de vacance réduit, donc des taux de capitalisation réduits aussi, des coûts de maintenance réduits, une meilleure productivité des employés, une meilleure fonctionnalité entraînant des coûts d'aménagements réduits ».

Un groupe informel de réflexion rassemblant plusieurs professionnels de l'immobilier[335] l'a définie comme « la valeur de marché d'un immeuble labellisé de bonne qualité énergie, environnement, santé, en tendance supérieure à celle d'un immeuble comparable non labellisé » ou comme « la valeur nette additionnelle dégagée par une « construction verte » ou plus généralement par la bonne performance environnementale d'un actif immobilier ».

Enfin, selon une approche plus institutionnelle :

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) : « La valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale ».

L'association « Développement de l'Information Notariale et de l'Analyse du Marché Immobilier et de la Conjoncture » (Dinamic) : « La valeur verte correspond à l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs ».

Concrètement et actuellement, la valeur verte est principalement liée à la performance énergétique d'un bien. Cela s'explique par la facilité de pouvoir quantifier objectivement l'économie d'énergie et la traduire éventuellement en valeur ajoutée.

5 - La valeur vénale a également sa norme. Elle est définie par la charte de l'expertise en évaluation immobilière, dont la 4e édition d'octobre 2012 est signée par 14 associations d'experts, de notaires et de géomètres. Elle précise sur le sujet de l'évaluation immobilière face aux normes de développement durable : « pour autant, la contribution des bâtiments dits « verts » à la rentabilité des investissements est difficilement mesurable... l'expert en évaluation immobilière se doit donc de maintenir les bases de son jugement de valeur selon des critères maintes fois éprouvés... ».

En clair, l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement !

2. Le prix « vert » en micro-économie

6 - Selon le plan bâtiment durable *:* « La performance énergétique et environnementale des biens est de plus en plus prise en considération par le marché immobilier, aussi bien à l'étranger qu'en France, pour le secteur résidentiel comme pour le secteur tertiaire ».

[335] Jean Carassus, Immobilier durable conseil, Gilles Bouteloup, Directeur Développement durable et Sécurité d'AXA REIM, Adrien Bullier, Responsable Développement durable de l'Immobilière des Chemins de fer, David Ernest,Directeur Support &Qualité Client de FACEOFacilityManagement, Lionel Pancrazio, Directeur général de LB-P AssetManagement et Thomas Sanchez, Chef de projet au Département Développement durable de la Caisse des Dépôts.

L'association Dinamic, en septembre 2013, précise que le prix de vente d'une maison résidentielle affichant l'étiquette énergie A ou B serait de 14 à 27 % supérieur au prix de vente d'une maison équivalente comportant l'étiquette énergie D[336].

La Commission européenne a observé que les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont également un impact sur les prix de vente et de location des bâtiments résidentiels. Ainsi, le passage à une performance énergétique supérieure augmente le prix de vente d'un bien de 4,3 % à Marseille et 3,2 % à Lille.

Selon une estimation de l'ADEME, la valeur verte moyenne constatée représente 5 % à 30 % de la valeur vénale des logements.

Selon le *figaro.fr*, dans un article publié le 26 novembre 2015 intitulé « Les Français se soucient de la valeur verte de leur logement », un sondage précise que les Français se sentent concernés par la valeur verte pour des raisons d'économie d'énergie (90 %), d'amélioration de leur confort de vie (59 %), de contribution à la protection de l'environnement (56 %) et pour accroître la valeur du bien à la revente (28 %)... mais pas tant pour des raisons écologiques.

7 - Doit-on faire un parallèle entre valeur verte et écoquartier ? La valeur verte concerne indubitablement l'écoquartier même si cette notion est évidemment plus large que ce simple label.

Cependant la réalité micro-économique est contrastée et elle se trouve illustrée par deux cas précis :

À Calais, la société Habitat 59/62 (société HLM) a commercialisé concomitamment deux programmes neufs, l'un estampillé écoquartier et l'autre pas. Les 21 appartements de l'écoquartier Descartes Blériot ont été proposés à la vente 2500 €/m² contre 2100 €/m² pour la résidence « normale » de 41 appartements. Le commercialisateur des deux programmes m'a clairement indiqué avoir vendu les 41 appartements très facilement et avoir finalement renoncé au projet de l'écoquartier faute d'acheteur...

Bien sûr, certains diront que cette comparaison calaisienne n'est pas pertinente géographiquement et qu'un écoquartier dans la capitale séduirait assurément les bobus[337].

Cet argument est irrecevable, en zones tendues, les biens sont très recherchés, quelle que soit leur qualité énergétique et leur prix au m². D'ailleurs, les immeubles « avec travaux » sont très recherchés parce qu'ils sont moins chers et donc plus accessibles financièrement...

À la suite du Grenelle 2, un bail « vert »[338] a été mis en place entraînant des obligations notamment en matière de performance énergétique. Cette nouvelle contrainte va améliorer l'information du preneur mais elle risque d'entraîner prématurément la baisse de la valeur locative d'un immeuble et donc à terme sa valeur vénale.

---

[336] V. sur la question, PH. Pelletier, A.-L. Deloron, T. Matagne, Immobilier et valeur verte : un nouvel enjeu patrimonial : Actes prat. ing. Immobilière 2014, n° 1, idée nouvelle 1.

[337] Bobus = les nouveaux bobos barbus... (cf le figaro.fr publié le 8 octobre 2013 « les barbus de Paris »)

[338] Le « bail vert » est une annexe environnementale imposée par l'article 8 de la loi Grenelle II pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er janvier 2012 et concernant des locaux de plus de 2 000mètres carrés de bureaux ou de commerces. Il a pour objectif de réduire de 20 %la consommation énergétique des bâtiments à l'horizon 2020 par rapport à fin 2006. V. sur la question, Baux commerciaux : en route vers un bail vert ? : Actes prat. ing. immobilière 2012, 1, Dossier 1.

Rappelons enfin que la valeur vénale se compose d'une partie objectivable (60 à 90 % du prix de vente d'un bien) et d'une partie subjectivable (10 à 40 %) [339] tout en admettant une marge d'erreur de 10 à 20 %.

8 - **Conclusion** – Est-il politiquement correct d'être éco-sceptique ?

En réalité, il faut distinguer l'intérêt général de l'intérêt particulier.

Mes fonctions de direction et d'enseignement au sein de notre Master à l'université de Lille 2 m'amènent à considérer que nous devons faire évoluer la conception de notre habitat et la réflexion de l'aménagement du territoire. En cela, l'écoquartier est un outil facilement identifiable pour répondre à ces deux préoccupations et il mérite d'être encouragé.

Ma pratique professionnelle d'expert en évaluation immobilière me permet de constater des résultats très mitigés. L'intérêt particulier « in concreto » est pour l'instant discutable et la crise actuelle n'arrangera pas notre affaire.

La difficulté première est la caractéristique d'une norme ou d'un label qui, par principe, sont évolutifs. Il faut craindre que l'écoquartier d'aujourd'hui ne soit pas celui de demain[340]…

En matière énergétique, la norme RT 2000 est devenue 2005 puis 2012 pour devenir la RT 2020... qui deviendra 2030 !

La seconde repose sur l'évaluation de la valeur verte et notamment la prise en compte de la performance énergétique visant les économies d'énergie. Kyoto et le Grenelle de l'environnement au plan national se sont basés sur l'idée d'un pétrole rare et cher... le journal Le Monde titrait le 9 mai 2008 *:* « Pétrole : le baril de brut pourrait atteindre 200 dollars » et de citer un économiste de la Banque Goldman Sachs prédisant cette hypothèse sous 24 mois... et nous avons tous cru ces prévisionnistes !

En réalité, le pétrole était coté 30 dollars au début de l'année 2016... Il faut donc revoir notre appréciation de la valeur verte pour tenir compte de ce revirement inattendu.

Enfin, il est assez contradictoire de vanter les mérites de la valeur verte parce qu'elle serait source d'économie d'énergie pour son utilisateur et donc d'économies financières futures alors qu'elle rendrait l'acquisition de ce logement plus onéreuse de 20 % et plus.

L'économie du bon sens n'est pas encore à l'ordre du jour semble-t-il.

En réalité, nous devons encourager la qualité verte de notre habitat et plus largement de l'ensemble des bâtiments construits. L'objectif est de faire des économies d'énergie et d'améliorer la qualité de vie collective. Les bâtiments ou logements qui ne seront plus dans l'ère du temps verront leur valeur baisser ; il serait alors plus logique de parler d'une valeur « soustraite » que d'une valeur « additionnelle ».

Il reste donc encore à ceux qui promeuvent la valeur verte, tel un produit marketing, à ne pas tromper le consommateur. La valeur verte est un sujet d'intérêt collectif de premier plan, contribuant à l'idée du développement durable mais assez éloigné du simple intérêt capitalistique individuel si l'on ne veut pas créer une bulle immobilière « verte ».

---

[339] *J.-J. Martel, Valeur vénale et liquidité, AJDI 2015, p. 832.*

[340] V. l'exemple de Malmö cité par *S. Laloyaux, L'écoquartier, un objet géographique mal identifié ? : Actes prat.ing. immobilière 2016, 1,Dossier XX, n° 8.*

Annotations de l'article ***Quelle valeur « économique » verte pour les Ecoquartiers ?***

8.2. DIRECTIVE EUROPEENNE « CREDIT IMMOBILIER » : OBLIGATION D'EVALUATION IMMOBILIERE… OU PAS ?

Il y a de l'agitation dans le landerneau expertal…

A l'occasion de la directive « crédit immobilier[341] » ou « MCD » (Mortgage Credit Directive), certains voudraient convaincre la planète banque[342] qu'une obligation d'évaluation entrera en vigueur au 1er juillet prochain pour tous les prêts hypothécaires, n'hésitant pas à invoquer « in fine » les saintes écritures de l'ACPR[343].
Sans doute prêchent-ils d'abord et avant tout pour leur propre paroisse, même s'il y a lieu de s'interroger sur le contenu d'une directive qui révèle une fracture culturelle pour ne pas dire cultuelle entre notre exception française (une de plus) et le reste de l'Europe, pour ne pas dire le reste du monde.

Notre analyse envisage d'expliciter cette directive, la pratique du crédit à la française, la pratique « hypothécaire » de nos voisins immédiats comme les belges ou les allemands, et enfin d'envisager une homogénéisation européenne de nos pratiques au service de la stabilité bancaire et de la protection du consommateur.

- **La directive européenne MCD pour les nuls**

C'est un instrument de nature législative utilisé par l'Union Européenne qui fixe un objectif à atteindre aux Etats membres mais qui leur laisse le choix des moyens et de la forme pour atteindre cet objectif.
Les Etats membres doivent donc transposer le texte européen dans leur droit national sous peine de sanctions financières.
En termes de transpositions de directives européennes, la France fait partie des bons élèves de l'Union Européenne puisqu'elle est passée de la 21e place en 2010 à la 5e.
Nul doute que la directive crédit sera donc retranscrite dans notre droit français, d'ailleurs une première ordonnance sur le sujet a été publiée le 25 mars 2016 et plusieurs s'en suivront à n'en pas douter. Il reste cependant à connaitre le niveau de convergence entre la retranscription et l'esprit du texte européen et c'est bien là la véritable interrogation.
Les 3 grands objectifs de cette nouvelle directive sont les suivants :

4. Développement d'un marché du crédit plus performant.

Elle rappelle que le marché intérieur de l'Union Européenne est un espace sans frontière, dans lequel la libre circulation des marchandises et des services ainsi que la liberté d'établissement sont garanties. Et qu'il est ainsi fondamental de développer au sein de cet espace commun un marché du crédit plus performant et plus transparent pour créer un marché intérieur des contrats de crédit immobilier.

---

[341] Directive n °2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobilier à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE.

[342] CBANQUE.COM 15/02/2016 « Immobilier : pourquoi votre banquier va devoir évaluer précisément votre bien ».

[343] Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution relevant de la tutelle du ministère de l'économie.

5. Limitation du risque dans le système bancaire par le renforcement des fonds propres.

La directive fait référence à la crise financière des subprimes qui a montré que le comportement irresponsable de certains participants au marché pouvait miner les fondements du système financier et provoquer une perte de confiance chez toutes les parties, en particulier les consommateurs.

6. Le 3e objectif et non des moindres, la protection du consommateur[344].

Cette protection doit passer par un niveau de compétences accrues du personnel des établissements de crédit et des services auxiliaires, comme les assurances. L'obligation de formation et le devoir de conseil se trouvent renforcés et « complétés par l'éducation financière du consommateur »…tel un cours de SVT au collège !

La protection du consommateur doit également être accrue en promouvant la transparence des informations relatives au crédit par le biais de la Fiche d'Information Standardisée Européenne (la FISE) et l'instauration d'un TAEG (taux annuel effectif global) ; rappelons que certains pays n'en n'ont toujours pas (comme la Belgique).

Enfin, quand à la question soulevée par notre sujet, l'évaluation du bien immobilier lors de la souscription du crédit améliorerait tant la protection de l'emprunteur que la limitation du risque bancaire. En effet, la valeur du gage complète la solvabilité personnelle de l'emprunteur pour assurer la solidité du crédit et il est important de veiller à ce que le bien immobilier à usage résidentiel soit correctement évalué avant la conclusion du contrat de crédit et notamment lorsque l'évaluation concerne l'obligation résiduelle du consommateur, en cas de défaut de paiement.

- **L'exception culturelle française face au crédit hypothécaire**

Si l'on nous avait dit qu'il nous serait donné l'occasion de considérer nos banques comme une exception culturelle, cela aurait certainement pu prêter à sourire. La réalité européenne révèle pourtant des pratiques tellement différentes qu'elles relèvent forcément d'une divergence de cultures.

Dans notre pays, il faut parler d'un crédit immobilier plus que d'un prêt hypothécaire et cette différence terminologique est importante.

L'emprunteur est l'élément essentiel dans la décision d'un accord de crédit, à travers sa qualité (contrat de travail, charges, patrimoine) et sa solvabilité c'est-à-dire sa capacité à rembourser la dette qu'il contracte par ses propres revenus … L'actif à financer (emplacement /qualités / travaux) est examiné accessoirement.

Comme le processus de crédit se déroule principalement dans les agences territoriales, l'intermédiaire bancaire de proximité bénéficie d'une assez bonne connaissance du marché immobilier local, de fait l'expertise par un tiers est rare et limitée, principalement du fait de son coût…

Enfin il faut souligner l'existence d'un mode de garantie privilégié par les banques et souvent considéré comme peu couteux, en l'occurrence le cautionnement par un organisme mutualiste. Ce mode de garantie est une alternative crédible à l'hypothèque, une assurance en quelque sorte…

[344] Mémoire d'Elise FAUQUET dans le cadre de son master Droit de l'immobilier et de son financement à l'université de VALENCIENNES « La nouvelle directive européenne « crédit immobilier » sous l'angle de l'évaluation des biens : analyse quant à la protection du consommateur » septembre 2015.

En Belgique, c'est le royaume du prêt hypothécaire et s'il fallait résumer l'analyse du risque effectuée par le banquier, l'on dirait, la qualité du gage, toute la qualité du gage et rien que la qualité du gage ! Dans 70 à 80% des cas une expertise est diligentée par la banque tant pour connaitre la valeur vénale dans une situation amiable que la valeur contentieuse du gage dans le cadre d'une procédure de saisie.

En Allemagne, deutsche Qualität oblige, nos voisins sont évidemment beaucoup plus pointilleux et réglementés que nous en matière d'évaluation immobilière comme en témoignent la norme« HypZert », et l'ordonnance sur la détermination des valeurs hypothécaires de biens immobiliers du 12 mai 2006.

La valeur retenue dans le cadre d'un prêt hypothécaire est la valeur du bien immobilier pouvant, d'expérience, être probablement obtenue lors d'une vente sur le marché de l'immobilier de référence et ce pendant toute la durée du prêt sur gage.

Le rapport d'expertise devra être établi par un ou plusieurs experts nommés par la banque hypothécaire... ce qui exclut logiquement les expertises présentées par l'emprunteur.

L'expert doit disposer de connaissances et d'une expérience spéciale dans le domaine de l'évaluation de biens immobiliers ; une telle qualification est supposée chez les personnes qui ont été nommées ou certifiées par un organisme d'Etat. Lors du choix de l'expert, la banque hypothécaire doit s'assurer que, parallèlement à de longues années d'expérience professionnelle dans l'évaluation de biens immobiliers, l'expert dispose des connaissances nécessaires à l'établissement d'expertises sur la valeur hypothécaire, notamment en ce qui concerne le marché de l'immobilier et le type de biens concernés.

L'expert doit être totalement indépendant aussi bien par rapport à la procédure d'acquisition et de décision du prêt que par rapport à l'intermédiation, à la vente et à la location du bien.

- **Le contexte de la pratique expertale à la française :**
  - L'autorégulation ou la régulation ?

Philosophiquement, ce débat tourne autour de la normativité et de ses conséquences.

La déclinaison de l'autorité peut s'analyser traditionnellement de trois manières :
- Une autorité administrative centralisée et directive
- Une autorité administrative déconcentrée, décentralisée et régulatrice
- Une autorité participative, spontanée et autorégulatrice

En toute logique, l'évolution de la norme doit s'envisager comme étant initialement érigée par l'autorité la plus centralisée de l'Etat, avant d'évoluer vers une norme décentralisée et enfin de confier l'évolution de la norme aux acteurs du marché lorsque les acteurs et le marché auraient fait preuve d'une saine maturité.

Caricaturalement, on pourrait réduire le sujet à une vision simpliste, la régulation s'exerce dans le cadre de l'autorité administrative de l'Etat et l'autorégulation s'exerce par et pour les acteurs du marché.

La culture européenne et la faiblesse de son autorité ont propagé l'idée d'une norme spontanée et participative suffisante.
En ce qui concerne l'évaluation des actifs immobiliers, considérant l'intérêt des consommateurs et l'importance du sujet dans notre économie, on peut déplorer un dysfonctionnement dans l'établissement de la norme.
L'Etat a entériné un certain nombre d'obligations d'évaluation des immeubles mais a « oublié » de définir la profession d'expert immobilier avant de laisser s'installer l'autorégulation actuelle.

Cette difficulté peut se traduire dans l'économie de la façon suivante :

A la lecture d'une note de synthèse de la direction générale du trésor et de la Banque de France[345], on apprend ce que nous savons tous déjà : le marché immobilier d'activités est surévalués et le risque d'une bulle existe… pourtant les taux de rendement attendus continuent de baisser au risque d'une nouvelle crise.

Il y a de multiples explications à ce phénomène, d'une part la financiarisation excessive et l'excès de liquidité sur les marchés, d'autre part le manque d'indépendance entre les grandes sociétés d'investissements, de financement et de transactions des marchés concernés avec leurs filiales d'expertise, supposées indépendantes.

Le lien de cause à effet n'est pas direct mais comment écrire facilement dans un rapport d'expertise que l'investissement réalisé deux ans plus tôt via le service de transaction de l'étage du dessous doit être déprécié ?

Que dire de cette banque régionale dont l'une des agences « premium » ressemble plus à une agence immobilière qu'à une agence bancaire ?
Au jeu des sept familles des grandes banques internationales nous aurons bientôt : la mère « grande banque nationale », forcément indépendante ; la fille « grande banque régionale », forcément indépendante ; la sœur « assurance filiale 100% », forcément indépendante ; la petite fille « agence immo filiale 100%», forcément indépendante ; et bientôt le petit fils « expert interne[346] filiale 100% » ; forcément indépendant !!
Il ne restera plus qu'à notre banque de vous présenter son cousin « notaire filialisé minoritaire (quand même) » issu d'une ixième réforme macronesque, et toujours forcément indépendant... cela va de soi !

Et le client dans tout cela ? Forcément dépendant… ?

Une plus forte régulation permettrait une responsabilisation des experts[347] et la limitation des risques.

[345] HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière), « Analyse du marché de l'immobilier commercial », note rédigée par Laura Berthet, Direction Générale du Trésor et Antoine Lalliard, Banque de France à la suite d'un groupe de travail entre l'ACPR, la BDF et le Trésor.

[346] **Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation dans son article** R. 312-0-8, 2°.

[347] JJM, « Les devoirs d'information de la chaîne des métiers de l'immobilier », Revue EXPERTS, juillet 2014.

- L'organisation des experts en France

La carence de notre législateur a fait place à l'expert « autoproclamé » comme réalité des intervenants dans notre pays. Au minimum de sa conscience il adhère à une compagnie plus ou moins sélective et au maximum il se soumet à une certification d'une norme volontaire[348].

Exceptionnellement il peut détenir un véritable statut d'expert comme celui d'expert de justice ou d'expert foncier (les seuls liés à l'activité d'évaluation immobilière). Malheureusement ces statuts prestigieux sont trop confidentiels ou exercés accessoirement pour répondre aux besoins existants.
On peut relever que le processus de l'évolution de la norme concernant l'évolution du statut d'expert foncier a parfaitement fonctionné puisque ce statut est aujourd'hui administré par un véritable conseil national[349] après avoir été administré par le ministère de l'agriculture… signe d'une autorégulation réussie.
Idéalement, l'expert moderne devrait bénéficier d'un statut clairement identifié, être certifié par une norme internationale et adhérer à une organisation très sélective[350].
Il doit également être organisé, efficace et diligent mais surtout il doit être indépendant[351]... très indépendant !

On peut aussi déplorer que l'évaluation immobilière soit en réalité une simple pratique exercée par différentes professions (dont certaines sont réglementées par ailleurs) et que la professionnalisation du métier ne soit pas encore à l'ordre du jour.

Symboliquement la principale norme d'évaluation en France se dénomme « charte de l'expertise en évaluation immobilière » et reste centrée sur l'expertise. Sans doute faudrait-il la faire évoluer, notamment pour accentuer la responsabilité des experts[352] en l'intitulant « charte de l'expert et de l'expertise en évaluation immobilière »[353]. Ce n'est certainement pas pour demain quand on voit l'hétérogénéité professionnelle des signataires du comité d'application de la Charte.

Prenons le cas des 10 000 notaires de France, dont une centaine sont normés par TEGOVA[354], ils sont signataires et adhérents du comité d'application de la charte mais ne partagent pas les

[348] Par exemple la norme REV (Recognised European Valuer) ou la norme RICS/VR (**Royal Institution of Chartered Surveyors**/Valuer Registration).
[349] CNEFAF : Conseil National Expertise Foncière Agricole et Forestière
[350] JJM, « L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut… », *Revue EXPERTS*, août 2013
[351] Teddy Thomas & JJM, « L'indépendance et la transparence, les deux mamelles de l'expertise immobilière… ? », Dossier spécial « Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière » chez LEXIS NEXIS, revue du JurisClasseur *Actes pratiques & ingénierie immobilière* n°1/2015.

[352] JJM, « Experts en estimations immobilières, tous aux abris ! », *Revue EXPERTS*, avril 2015 et *Lettre électronique de la CNEJI*, mars 2015

[353] Mémoire d'Adèle DEMOUY dans le cadre de son MASTER ICEU à l'université de LILLE, « La charte de l'expertise en évaluation immobilière : de sa création vers une cinquième édition ? », septembre 2015.
[354] **The European Group of Valuers' Associations.**

données qu'ils collectent de par leur monopole public… alors que la directive européenne précise dans son article 21 « accès aux bases de données » « les prêteurs doivent disposer d'un accès aux bases de données pour l'évaluation de la solvabilité du consommateur », de surcroit un récent rapport gouvernemental [355] préconise également la libération de l'accès à cette base.

Ce conservatisme « provincial » est d'autant plus regrettable pour la base PERVAL que la base BIENS des notaires parisiens est accessible. A l'heure du BIG DATA il est primordial d'avoir accès à ces bases de données pour limiter les risques spéculatifs dans notre économie, c'est une question qui dépasse les querelles partisanes.
Là encore c'est l'expression de la faiblesse d'un système normatif basé sur l'autorégulation.

- **L'intérêt de l'expertise en évaluation immobilière**

  - En macroéconomie

L'institutionnalisation d'une évaluation immobilière à grande échelle par des professionnels compétents et indépendants serait un facteur de stabilité des marchés immobiliers pour deux raisons :

- Parce que leur analyse de la valeur est méthodologique et ne s'effectue pas selon la technique « du doigt mouillé » ou de l'humeur du marché [356]
- Parce qu'ils constatent le marché plus qu'ils ne l'anticipent, en s'appuyant sur des références concrètes qui sont forcément derrière eux

Cette pratique limiterait aussi bien la spéculation que la déflation. Nul doute qu'en 2004/2005/2006 la spéculation immobilière n'aurait pu atteindre 15 % par an et plus si la pratique d'expertise en évaluation immobilière était généralisée.

  - En microéconomie

Notre culture n'aime pas la rémunération du conseil. L'acquéreur préfère ne pas savoir qu'il paie une commission de 10 000 € et plus pour l'acquisition d'un bien pour lequel il n'a pas le recul et l'objectivité nécessaires, plutôt que de payer quelques centaines d'euros pour l'intervention d'un tiers qui n'hésitera pas à le mettre en garde sur l'opération qu'il entreprend. Sans doute l'objectivité s'accorde mal avec la subjectivité, sans doute les transacteurs verraient d'un très mauvais œil l'intervention d'un tiers qu'ils considèreraient comme « un inspecteur des travaux finis », sans doute une commission comprise dans un financement global (si l'opération se réalise) est moins douloureuse qu'une facture de 300/500€ pour le cas où la vente échouerait... et pourtant ce n'est pas très cher pour échapper à une mauvaise affaire !

[355] Dominique Figeat, le rapport commandé par le Ministère du Logement, préconise notamment de produire des règlements concernant l'accès à Perval aux professionnels : cf. pages 3, 7, 15, 16, 28, en application de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011 et son décret d'application du 3 septembre 2013.

[356] Yann Vidrequin, Jean-Jacques Martel, Morgan Vidailhet, « Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans », revue du JurisClasseur *Actes pratiques & ingénierie immobilière* n°1/2015.

Sans compter les ventes entre particuliers où l'acquéreur pense qu'il fait forcément la bonne affaire en évitant des frais d'agence alors qu'il est établi avec certitude que le prix des biens vendus entre particuliers sont statistiquement vendus plus chers que ceux transactés avec l'intervention d'un professionnel.

- **La traduction hypothécaire du crédit**
  - Le contentieux hypothécaire

La contrepartie d'un prêt hypothécaire est tout naturellement la garantie qui permet au créancier de recouvrir son dû en cas de défaillance de l'emprunteur.

Plus particulièrement l'article L137-2 du Code de la consommation précise « L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ». A la suite de divers contentieux la Cour de cassation a logiquement rappelé le droit en matière de prescription… ce qui a eu pour effet immédiat de contraindre les établissements bancaires a prononcer plus souvent la déchéance du terme du crédit, alors qu'auparavant elles pouvaient accorder des délais à leurs débiteurs dans l'attente d'un retour à meilleure fortune.

En 2008, 16 % des ménages déclaraient avoir du mal à régler leurs factures, et 10 % faisaient état d'arriérés de paiement. L'immobilier représentant évidemment le poste d'endettement le plus important.

En cas de contentieux, il faut encourager l'emprunteur à conserver un lien avec sa banque et éventuellement à se tourner vers le juge pour un aménagement du remboursement ou vers la commission de surendettement de la Banque De France

  - La saisie immobilière[357]

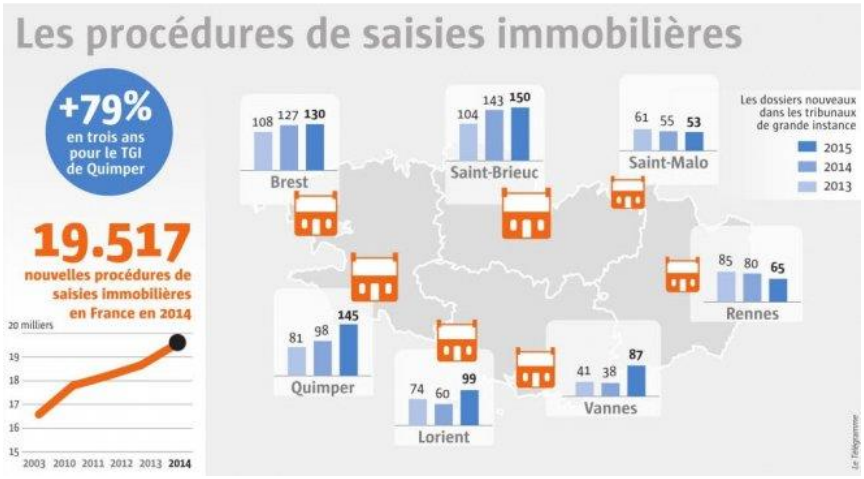
La saisie immobilière est un traumatisme, cette procédure est malgré tout souvent traitée avec humanisme mais elle doit pouvoir aussi s'exercer lorsqu'il le faut.

La directive n'est donc pas en reste sur ce sujet, elle préconise logiquement la recherche du meilleur prix pour les biens immobiliers saisis et nous montre même un chemin sans issue avec la contractualisation possible de la remise du gage en échange de la dette.
La valorisation des biens saisis soulève une importante difficulté. Lors de la conclusion du prêt c'est la valeur vénale qui est recherchée dans l'analyse de la solvabilité. Lors de la saisie immobilière le résultat d'enchères n'a rien à voir avec la valeur vénale. C'est évidemment l'un des obstacles à la généralisation des évaluations bancaires.

D'autant quand le contexte de crise perdure, rappelons que depuis 2008 les procédures sont en forte augmentation comme en témoigne cette analyse bretonne parue dans le télégramme de Brest le 11 avril 2016[358].

[357] JJM « La vente aux enchères d'un immeuble : un résultat incertain ! », *AJDI/DALLOZ,* novembre 2011.

[358] Le Télégramme : http://www.letelegramme.fr/bretagne/saisies-immobilieres-l-inflation-11-04-2016.-



Pour conclure

N'en déplaise à notre confrère qui a vraisemblablement examiné la directive sous l'angle du tiroir-caisse, il n'y a, dans les textes qui nous sont présentés, aucune obligation contraignante d'expertise ou d'évaluation pour les banques et encore moins une quelconque obligation d'être qualifié d'un label bleu, blanc ou rouge.
C'est certainement regrettable mais c'est ainsi.

Néanmoins, on peut supposer que l'histoire est en marche et nous connaitrons le temps d'une évaluation progressivement étendue à de nombreux crédits, pour trois raisons :

- La particularité de la culture et de la législation européenne
- L'explicitation de l'évaluation de la solvabilité
- L'intervention de la jurisprudence

La législation européenne ne peut envisager une harmonisation des 28 pays par une réglementation imposée, sa réputation technocratique s'en trouverait renforcée. Cependant comme tant d'autres textes il s'agit d'une réglementation rampante et évolutive qui passe par la technique de la norme progressive à double effet pour atteindre ses objectifs.
Elle est suggérée par une organisation supra nationale et laissée à l'appréciation relative de chacun de ses membres qui finiront bien par l'adopter voire la dépasser pour certains.

L'article premier de la directive institue l'obligation de procéder à l'évaluation de la solvabilité avant d'accorder un crédit.
Dans le chapitre 6 de la directive, article 18, alinéa 3, il est précisé « l'évaluation de la solvabilité ne s'appuie pas essentiellement sur le fait que la valeur du bien immobilier à usage résidentiel est supérieure au montant du crédit ou sur l'hypothèse que le bien à usage résidentiel verra sa valeur augmenter ».

Dans la première ordonnance française[359], la distinction entre l'évaluation de la solvabilité et l'évaluation du bien semble pourtant existée.

[359] Ordonnance n°2016-351 du 25 mars sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobilier à usage d'habitation, JORF n°0073 du 26 mars 2016 texte n°27

Le récent décret[360] semble plus précis quant à une obligation d'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur[361] en distinguant et rassemblant : revenus, épargne et actifs[362] mais il traite de l'évaluation du bien immobilier à la sous-section suivante et renvoi surtout à l'ordonnance précitée[363].

Doit-on considérer que l'étude de la solvabilité de l'emprunteur entraine l'appréciation de la valeur du gage ? Dans ce cas l'évaluation finira par s'imposer et il restera à en déterminer les modalités, le choix des experts et le coût.

Nul doute qu'à la suite d'impayés et/ou de saisies, certains débiteurs ruinés engageront la responsabilité de la banque prêteuse pour limiter leur propre fiasco. Il restera au magistrat d'apprécier si l'omission d'évaluation de l'immeuble au moment du crédit et/ou de la saisie ou l'intervention d'un expert interne est de nature à entrainer un préjudice pour le débiteur, si celui-ci voit vendre son bien à un prix inférieur au montant restant dû…sans émoi du prêteur.

Cette évolution jurisprudentielle pourra être plus ou moins longue si celle-ci doit s'établir au TGI d'AVESNES-SUR-HELPE ou s'il faut attendre la CEDH mais l'issue semble évidente.

Sans doute faudra-il apprécier cette évaluation à sa juste valeur et ne pas en faire un sous-produit low cost confondant valeurs et liquidité[364].

D'ici là, sauf texte improbable[365], les clients pourront s'orienter dans deux directions :
L'une plus conservatrice[366], quelques dirigeants bancaires se réfugient déjà soit vers une augmentation des fonds propres demandés aux clients pour améliorer le ratio LTV[367] (plus que jamais le dicton « on ne prête qu'aux riches sera justifié et cette augmentation ira à l'encontre de l'un des objectifs de la directive), soit s'imaginent partager l'éventuelle responsabilité d'un contentieux avec le rédacteur de l'acte de prêt au titre de sa garantie de résultat « multirisques » professionnel[368] (ce qui posera inévitablement la difficulté de l'indépendance ou de la confusion des genres en matière d'évaluation…un notaire REV peut-il sereinement faire l'évaluation et tenir la plume pour un même bien ?[369] Et s'il ne fait pas l'évaluation devra t'il informer les

[360] **Décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation**
[361] A**rticle R 312-0-6**
[362] A**rticle R 312-0-5 1°**
[363] Sous-section 3 « Evaluation du bien immobilier » Art. R. 312-0-8

[364] JJM « Il faudrait distinguer la valeur… de la liquidité ? », *AJDI/DALLOZ*, décembre 2015.

[365] En dehors du décret attendu en Conseil d'état précisant les conditions relatives à la compétence et l'indépendance de l'évaluateur et prévu par l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016.
[366] Fédération Française des Banques 08.02.2016 « Enjeux et menaces sur le crédit immobilier en France »
[367] ACPR/Banque de France, février 2012, analyses et synthèses « évolution des risques sur les crédits à l'habitat ». la *loan to value* ou LTV correspond au ratio constaté à l'octroi du prêt entre le montant du crédit principal et la valeur d'achat du logement hors droits de mutation et/ou d'acquisition.
[368] C'est le débat qui s'est instauré lors de notre « matin d'experts », consacré à la directive européenne crédit immobilier en date du 5 avril à l'université de Lille 2, en l'un des banquiers intervenants et un notaire présent dans la salle.
[369] L'article 2.3.5 du titre IV « principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière » de la charte de l'expertise pose également cette question.

parties que le prix qu'il constate dans l'acte ne correspond pas au marché qu'il connait forcément par ailleurs ? Puisqu'il est notaire et expert REV).
L'autre plus anticipatrice, comme cet appel d'offre ouvert à la concurrence d'un important groupe bancaire s'intitulant « expertise immobilière et recherche en solvabilité[370] » qui s'engage vers une pratique organisée de l'évaluation immobilière, ou le cahier des charges d'un établissement financier[371] faisant clairement référence à la nécessité pour ses experts d'agir en parfaite en conformité avec la directive, d'être totalement indépendant de la procédure d'acquisition, de transaction et de financement, d'être normés ou de bénéficier de l'un des statuts existants sous peine de ne plus être consultés et enfin d'être assuré pour la simple erreur d'estimation.

C'est finalement une des illustrations de l'autorégulation, c'est le prêteur qui décidera[372] avant de se voir éventuellement rattraper par la patrouille… judiciaire, qui appréciera à sa juste valeur les subtilités de l'indépendance de l'expert interne, fournissant alors aux pouvoirs publics l'occasion d'intervenir et d'exercer son autorité administrative... enfin !

[370] Ce qui tendrait à valider l'expertise immobilière comme un élément de recherche de la solvabilité.
[371] Il faut bien reconnaitre que le niveau de « risque » au regard du ratio LTV est plus important dans les établissements financiers que les banques traditionnelles ou les banques mutualistes.
[372] Ordonnance n°2016-351 du 25 mars sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobilier à usage d'habitation, JORF n°0073 du 26 mars 2016 texte n°27, sous-section 4 art. L.313-20 « lorsque le prêteur procède ou fait procéder à l'évaluation…. »

Annotations de l'article ***Directive européenne « crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ?***

8.3. REFERENCES LOCATIVES DANS LES CENTRES COMMERCIAUX : LA TRES BONNE INITIATIVE DU JUGE DES LOYERS AU TGI DE LILLE

Les centres commerciaux ont été créés dans les années 1970 et la jurisprudence a défini la notion particulière d'unité autonome de marché susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation de la commercialité des loyers pratiqués, elle considère qu'un centre commercial est un marché particulier et autonome de sorte que les droits évalués ne pourraient l'être qu'en comparaison de baux situés au sein de cette unité particulière.

Cette idée d'autonomie de marché a été largement défendue par les grands bailleurs et finalement s'est imposée comme une règle à appliquer.

En pratique, malgré l'évolution jurisprudentielle, l'expert se trouve contraint par les références du centre commercial.

Cette première contrainte s'accompagne d'un double effet Kiss Cool, puisqu'en plus d'être limité au périmètre du centre commercial, l'expert se trouve otage de la bonne volonté du bailleur qui détient toutes les informations relatives à l'unité autonome de marché et distille les seules références qui l'intéressent.

Les choses se corsent quand l'expert se risque à demander la communication légitime des éléments concernant le marché de cette unité autonome (baux, flux, études macro ou microéconomiques, etc.).

Le débat tourne alors à la caricature et se trouve illustré par les extraits ci-dessous des dires des conseils des parties concernant les centres commerciaux de la banlieue lilloise.

Ceux d'un bailleur :

- **Dans un dire n°4, un premier refus, sobre « de principe » :**

Dans son dire le preneur sollicite la production de l'intégralité des situations locatives des fonds de commerce de prêt-à-porter du centre.

Une telle demande ne saurait prospérer pour les raisons ci-après exposées.

(…)

Enfin, s'agissant de la production de l'intégralité des baux commerciaux des fonds de commerce de prêt-à-porter sollicitée ou ceux relatifs aux références locatives d'ores et déjà transmises, leur communication n'est pas davantage opportune.

- **Dans un dire n° 5, un second refus, accompagné « d'une amicale pression sur l'expert et sur le magistrat » :**

Dans son dire le preneur prétend une fois de plus que seule la production des baux correspondant aux références locatives communiquées par ma cliente permettrait d'apprécier les modalités de fixation de l'indemnité d'occupation.

(…)

La Cour d'appel de Douai rappelle, dans un arrêt du 19 avril 2012 (RG n°11/01331), que les valeurs fournies par un expert n'ont pas à être justifiées par une fourniture complémentaire des baux qui s'y rapportent.

(…)

Il convient à ce titre de rappeler que le juge ne peut ordonner la production d'actes détenus par un tiers que si ces actes sont suffisamment déterminés (Cass 2e civ 15 mars 1979, Bull civ III, n° 88).

En d'autres termes, il ne saurait être imposé à une partie de communiquer tous les documents qu'elle pourrait détenir, sans savoir au préalable si ces documents pourraient présenter quelque lien de rattachement avec un élément de preuve de la cause examinée (TGI de Marseille 20 février 1974, Gaz. Pal. 1974, 2, p. 544 ; Reims 6 oct. 1981, Gaz. Pal. 1982, 1 somm 181).

- **Dans un dire n°6, un troisième refus, présentant l'argument suprême « de la confidentialité et du secret des affaires… » :**

Nous prenons bonne note de votre souhait de vous voir communiquer l'ensemble des baux correspondants mais ne pouvons, pour des raisons évidentes de confidentialité, y déférer.

Aucune autorisation ne nous a en effet été donnée par les locataires concernés de produire ces documents contractuels qui contiennent des informations confidentielles qu'il ne nous appartient pas de divulguer.

Celui d'un preneur :

- **Dans un dire, « un peu désabusé et limite impuissant » :**

Une nouvelle fois, il sera constaté et regretté que le bailleur, qui dispose de tous les baux du centre, refuse de nous communiquer ceux qui ont été réclamés.

Cela est tout à fait déloyal

Il est constant que le bailleur ne vous présente que les références qui lui sont les plus avantageuses.

Les règles du jeu ne sont pas respectées.

Après cette revue de dires sans fondement ou presque, l'expert n'a souvent pas d'autre choix que se tourner, avec peu de solution, vers le juge du contrôle et de déposer souvent son rapport après des mois d'inertie stérile et avec des éléments partiels voire insuffisants pour parfaire son rapport. De surcroit, cette inertie n'aura pas manqué d'alourdir le coût de l'expertise au passage…

Sur le plan technique :

Faut-il rester figé sur la notion d'unité autonome de marché pour les références locatives ?

Historiquement l'unité autonome de marché s'expliquait économiquement puisqu'en règle générale les loyers hyper chargés de certains centres commerciaux étaient largement supérieurs à ceux des centres villes, l'offre des centre commerciaux était limitée et les chalands moins mobiles. Ces arguments appartiennent au passé.

Par ailleurs, la prise en compte du taux effort s'est généralisée chez les commerçants, le prix d'un produit d'une marque nationale est le même en ville qu'en centre commercial ou que d'une ville à l'autre… dès lors le taux d'effort devient comparable pour l'établissement d'un centre autonome de profit « in bonis » quel que soit son emplacement.

Alors est-il pertinent de limiter l'examen des références locatives au périmètre d'un centre commercial lorsqu'on évalue sa seule pharmacie ou son seul cordonnier ? Non, pas de notre point de vue.

N’est-il pas intéressant de connaitre les références locatives pour des activités similaires dans d’autres centres commerciaux comparables ou même en centre-ville pour des pharmacies de même importance ? bien sûr que oui et nous le savons tous.

L’unité autonome de marché n’est donc plus si autonome que cela…

Sur le plan doctrinal :

Notre excellent confrère et spécialiste des baux commerciaux Francois ROBINE a publié le 19 novembre 2004 dans la revue de l’Institut des Etudes Juridiques, de l’Urbanisme et de la Construction et le 10 décembre 2005 dans la Gazette du Palais deux contributions militant pour la limitation et l’obsolescence de l’unité autonome de marché.

Il était à l’époque le président de la compagnie parisienne des experts en estimations de fonds de commerce et de valeurs locatives.

Sur le plan jurisprudentiel :

La jurisprudence de la Cour d’Appel de MONTPELLIER (08/08270) dans un arrêt du 3 novembre 2009 a entrouvert la porte et approuve fort logiquement, qu’en l’espèce, un local exclusivement limité à l’usage de coiffure, ne pouvait pas être comparé à une boutique standard du centre commercial et pouvaient être comparé à des éléments de comparaison autres, ne relevant pas du monopole du bailleur…

Depuis et malgré ces arguments techniques, doctrinaux ou jurisprudentiels, nous restons confrontés au conservatisme des grands bailleurs, nous subissons la rétention volontaire d’informations des conseils spécialisés… et sans doute le vœu de notre confrère émis il y a 10 ans *« qu’un magistrat signe l’acte de décès de l’unité autonome de marché »* restera pieux !?

Que nenni des arguments soulevés sur la confidentialité, le secret des affaires, la sanctuarisation de l’unité autonome de marché ou encore les amicales pressions faites à l’expert ou au juge, il nous faut tenir bon et enfoncer la porte.

Le début d’une solution pratico-pratique nous vient peut-être de la rédaction du jugement n°14/00014 du 2 mars 2015, rendu par le juge des loyers du TGI de LILLE, qui avant dire droit ***« ordonne une expertise et ordonne au bailleur de communiquer à l’expert tous les baux des cellules ainsi que leurs avenants et un tableau récapitulatif des loyers appelés au premier janvier 2013 à tous locataires, accompagné des documents justificatifs ».***

Sans doute faudra-t-il compléter ce dispositif d’une astreinte permettant de garantir l’effectivité de cette très bonne initiative, et souhaiter qu’elle soit systématiquement inclue à l’avenir dans ce type de mission d’évaluation.

Elle permettra à l’expert d’émettre un avis technique plus qualitatif, et accessoirement, elle limitera le coût et les délais de l’expertise.

Il ne restera qu’à obliger le bailleur à fournir les références des éventuels autres centres commerciaux qu’il possède à travers la France…notamment pour des commerces similaires.

Annotations de l'article ***Références locatives dans les centres commerciaux : La très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille***

CONCLUSION GENERALE

Aux termes de mes travaux, réflexions et recherches, j'en arrive aux conclusions suivantes :

Il faut distinguer la valeur vénale du prix et surtout du meilleur prix….
La valeur est une conception consensuelle et le prix une concrétisation personnelle.
Différentes définitions existent[373] et il semble inutile d'en rajouter une de plus.

En amont de la transaction, la valeur est une supputation du prix de l'immeuble évalué.
En aval de la transaction, le prix est une concrétisation de la valeur de l'immeuble vendu.
Entre ces deux points, il y a l'obstacle du marché et l'on sait forcément que bien des événements peuvent se produire entre l'amont et l'aval.
En ce 20 juillet 2016, 12h00, à bord du Fleamonkey, devant un panorama éblouissant entre la Sicile et la Sardaigne, si je regarde à bâbord la vision est ensoleillée et si je regarde à tribord la vision s'assombrit, et pourtant je suis au même endroit.
Entre ces deux visions, une chose est certaine et c'est le plus important, il fait beau … mais pour combien de temps ?

En ce qui concerne la valeur vénale, c'est la même chose. C'est une articulation entre le passé et l'avenir, un choix d'hypothèses plus ou moins optimistes, un contexte juridico-économique, un échange contradictoire, une manifestation plus ou moins forte de l'indépendance, une traduction objective et subjective des éléments portés à votre connaissance. Mais le plus important pour l'expert, c'est de distinguer ce dont il est certain, de ce dont il ne l'est pas. Il est d'ailleurs parfois plus facile d'indiquer ce que ne vaut pas le bien évalué plutôt que ce qu'il vaut…. Et c'est déjà ça.

Pour déterminer la valeur, l'expert dispose de nombreuses méthodes d'évaluation, celles plus anciennes, par comparaison ou par capitalisation, celles plus originales comme la méthode de la jauge, ou celles plus récentes comme la méthode du bilan promoteur.

En ces temps troublés et perturbés par la financiarisation récente des actifs immobiliers, certains professionnels, les plus « corporate » d'entre nous, voudraient institutionnaliser une méthode plus contemporaine que les financiers ont remasterisé en la baptisant DCF (Discounted Cash Flow).
En réalité cette méthode est ancienne et date de 1923, l'originale était siglée ECP (Emile Coué Placebo), définie comme une prophétie auto-réalisatrice fondée sur la suggestion et l'autohypnose. Elle considère que toute idée qui se grave dans notre esprit tend à devenir une réalité dans l'ordre du possible ! Nos actes seraient déterminés plus par l'imagination que par la volonté.

Lors des dernières assises de l'expertise immobilière, qui se sont déroulées en juin dernier à la maison de la Chimie à PARIS, il fallait écouter ce directeur (prédicateur) de la recherche d'une grande compagnie d'assurance pour comprendre le lien entre les deux versions.
Il ne faudrait cependant pas oublier que nous ne sommes ni médecin ni psychologue. Certes Il n'y a pas de mal à se faire du bien, mais pour soulager la vie… pas la bourse.

[373] 4 d'entre elles sont régulièrement reprises dans les publications de la seconde partie comme à la page 259 et 524

Quelle que soit la spécialité, il faut encourager la recherche et favoriser les liens entre notre activité professionnelle, le monde de l'enseignement, la publication et les travaux de toute nature.
La formation est devenue une réalité incontournable et il faudrait y inclure toute action de recherche. Cependant, la recherche n'est pas une action de prosélytisme et il ne suffit pas d'appeler un document « études et recherches » pour qu'il en soit ainsi.
La recherche favorise les échanges et les débats même lorsqu'ils ne vont pas dans le même sens ! Surtout quand ils ne vont pas dans le même sens… Certaines revues dites professionnelles ne sont plus assez ouvertes au débat[374] et la pluralité d'expériences et de culture y est très limitée.
L'université est le lieu de neutralité idéal pour la disputation ou les querelles d'experts et il faut encourager tout un chacun à y intervenir.
Au sein de nos compagnies et autres institutions, gardons-nous des interventions monopolistiques ou des partages entre les grands cabinets anglo-saxons.[375]
La parole ne peut être unique sinon elle nous conduira irrémédiablement vers la crise, une fois de plus.

Le phénomène de normalisation est à la mode, point trop n'en faut… les spécialistes de l'évaluation, profitant de l'absence de réglementation, se sont engouffrés dans la brèche et proposent toute sorte de normes ou présentées comme telles : les grandes organisations l'ont bien compris et tentent d'imposer leurs normes par le biais d'associations sélectives, pour ne pas dire trop sélectives, pour ne pas imaginer derrière cette œuvre de bienfaisance collective, une limitation de la concurrence[376]… pas bête.
Malheureusement aucune de ces organisations ne propose la norme du bon sens et de la transparence.

L'indépendance est-elle une utopie ? Non bien sûr. Elle devrait être la base de la confiance en notre jugement ou en notre avis.
Doit-on laver plus blanc que blanc ? Non bien sûr, nous ne nous en sortirions pas et nous augmenterions assurément le contentieux judiciaire.

L'indépendance se traduit de deux manières :
- L'indépendance « in concreto », celle de l'expert individuel face à lui-même, face aux parties, face aux clients. Globalement, ce principe d'indépendance est lisible et sanctionnable. Il trouve son paroxysme en expertise judiciaire, pour les experts relevant de ce seul statut. Il semble suffisant et cette notion concrète reste sous le contrôle du magistrat.
- L'indépendance « in abstracto » est bien plus complexe à cerner.
Le ministre de la recherche lui-même[377] l'illustre à propos de l'expertise nécessaire des politiques publiques « *Il faut que l'exécutif accepte des expertises indépendantes. Les*

[374] Il n'y a qu'à regarder les statistiques exposées dans cette thèse à la page 50 pour s'en rendre compte
[375] Comme dans les années 2000 où le numéro un des « big six» de l'audit d'alors, fut la caution d'un scandale financier mondial en tenant pour la première fois une comptabilité sur la base des valeurs de marché et non sur des valeurs historiques… ce qui entraina des dérives d'évaluation considérables.
Le cabinet Arthur Andersen, leader mondial dans l'audit, la comptabilité, les services fiscaux et juridiques, la finance d'entreprise, les fusions-acquisitions et le conseil… s'est prêté à la manipulation de données stratégiques confondant prestations légales d'audit des comptes et celles plus rémunératrices de conseil auprès de la société ENRON, le tout sur fond de conflit d'intérêt et de mélange des genres!
[376] Comme l'association AFREXIM créer en 1995 et regroupant seulement 10 sociétés d'expertises
[377] Mandon Thierry, Revue L'Express n°3392 du 06 juillet 2016.

différentes inspections (IGA, IGF, Igas, etc.) font du très bon travail, mais ces corps appartiennent à l'administration qu'ils contrôlent. Pourquoi ne pas s'adresser à une université pour mener une évaluation indépendante ? ».
Par exemple ce très grand groupe bancaire lance un appel d'offres public pour sélectionner une société d'expertise immobilière, sollicite plusieurs experts pour ensuite ne retenir… que sa filiale d'expertise !
Sans compter les grands groupes de l'industrie immobilière dont la rentabilité est notoirement basée sur la transaction et les services associés, ils tentent de nous faire croire à l'indépendance totale de leurs filiales d'expertise, généralement déficitaires ou faiblement rémunératrices… chacun sait qu'elles sont en réalité la plupart du temps les « cautions » des branches de transaction.

Cette tolérance de l'indépendance à deux vitesses n'est plus souhaitable, pour ne pas dire plus tolérable.

La notion de conflit d'intérêts doit être précisée avec force et détermination. Nos voisins allemands sont intransigeants dans la spécialité de l'évaluation immobilière et leur norme n'est pas arrangeante avec tel ou tel signataire sous prétexte qu'il représente un grand nombre d'adhérents.
Comme un hasard, Outre-Rhin, le prix de l'immobilier n'a pas atteint nos sommets.

Si nous ne réglons pas cette question, alors nous connaîtrons des crises de plus en plus régulières[378]. Cette vision abstraite de l'indépendance reste principalement sous le contrôle du législateur.

Etablir la valeur est une lourde responsabilité, bien plus lourde que de proposer la fixation d'un prix de mise en vente : responsabilité micro-économique à l'égard des parties, des clients, des investisseurs ou des consommateurs ; responsabilité macro-économique à l'égard de la société et des institutions.
Actuellement, faute de statut, nous n'avons que peu de responsabilité, en tout cas pas assez pour nous sentir vraiment concernés. Certains se réjouissent de cette situation confortable, ils ont tort.

Une obligation de résultat n'est cependant pas envisageable compte-tenu de la subjectivité et de la stratégie attachée au résultat final.
La notion « d'erreur manifeste d'appréciation » est trop juridique pour être transposée à l'économie et la notion d'erreur « grossière » trop caricaturale.

En réalité, nous devrions tendre vers l'objectif de résultat, celui qui prend en considération les exposés de la mission, le contexte de l'expertise et la partie objectivable du prix.
Ce qui n'exclut pas de prendre en considération, autant que faire se peut, la plus ou moins bonne stratégie qui aurait été portée à la connaissance d'experts lorsque celle-ci est susceptible d'impacter la valeur du bien évalué.
En tout cas, il faut augmenter la responsabilité des experts. Cela leur sera profitable, mais surtout cela sera profitable à l'économie et aux consommateurs.

---

[378] G. AKERLOF et R. SHILLER – « Marchés de dupes (l'économie du mensonge et de la manipulation) »- Éditions *Odile Jacob*, 2016.
George AKERLOF et Robert SHILLER sont prix Nobel d'économie 2001 et 2013, respectivement.

A l'instar d'autres professions dans le monde de l'industrie immobilière il faut identifier l'expert immobilier et lui donner un statut c'est la suite logique ou plutôt le préalable à une augmentation de sa responsabilité. Il ne s'agit pas de le transformer en notable ou de le doter d'une appellation cessible. Il faut qu'il soit identifié et différencié des autres professions et notamment du transacteur afin qu'il ne s'autoproclame pas lui-même dans la plus parfaite indifférence et irresponsabilité.
Après tout le professionnel chargé d'effectuer les diagnostics techniques de l'immeuble cédé bénéficie d'un statut réglementé au regard de l'importance de son intervention pour le consommateur… La connaissance objective de la valeur du bien est-elle moins importante que la connaissance de la consommation énergétique annuelle ?

Comme le cheval sent l'avoine de son auge bien avant de rentrer au box, le doctorant que je suis sent déjà le fumet du cocktail et la fin d'une histoire au cours de laquelle je me suis fait plaisir. C'est vrai que j'ai pu emmener mon travail dans beaucoup d'endroits merveilleux et malgré la nécessité d'être présent dans mon cabinet, j'ai pu bénéficier d'excellentes conditions de réflexion notamment au large de la Sicile. Cela m'a permis de trouver l'énergie de la dernière ligne droite et d'apprécier, une fois de plus le risque de la certitude.

Nous étions amarrés pour la nuit au large du parc naturel de l'île superbe d'Asinara en Sardaigne et le capitaine (20 ans d'expérience, un vrai expert) nous garantissant une nuit paisible puisque son équipage avait amarré lui-même ses propres « bouts ».
Le lendemain matin nous étions échoués de nos cent tonnes, face à cet ossuaire austro-hongrois et les « bouts » incassables avaient cédé…

Les prédicateurs de la vérité expertale pourraient s'inspirer de cet épisode nautique adapté en version « aérototo » :

Trois experts (un allemand, un italien, et un français), Toto, ainsi qu'un vieux prête sont dans un avion qui va s'écraser. Comme il n'y a que 4 parachutes, l'expert allemand dit « Je suis le plus fort du pays le plus riche », prend un parachute et saute. L'expert italien dit « Je suis le plus élégant du pays le plus beau » prend un parachute et saute. L'expert français dit « Je suis le plus sachant du pays le plus intelligent » prend un parachute et saute… Le prête dit alors à Toto « prends le dernier parachute mon petit car je suis vieux et j'irais au ciel » Et Toto de lui répondre, « T'inquiète pas m'sieur le curé, il en reste deux car l'expert français a pris mon sac à dos » !

On attend trop souvent des experts qu'ils délivrent au terme de leur rapport la vérité !
Mais laquelle ? La vérité économique ? La vérité scientifique ? La vérité judiciaire ? La vérité des parties ? Ou celle de leurs conseils ?
Lors du congrès du Collège National des Experts Judiciaires en 2000, le philosophe André Comte-Sponville nous a suggéré une idée de la vérité :

« C'est celle que Dieu connaît…s'il existe ! »

N'attendons pas de l'expert qu'il prophétise la vérité, mais simplement qu'il rende un avis éclairé, crédible et impartial, dans un délai raisonnable et à un coût maîtrisé, conformément au serment qu'il prête, s'il est expert de justice : *« Je jure d'accomplir ma mission en mon honneur et ma conscience »*, ou à la déontologie qu'il s'est engagé volontairement à respecter pour les autres, ce qui naturellement en atténue la portée.

Enfin, notre spécialité est également touchée par l'épidémie galopante de la « DATA ».
Face à la perspective de ce nouveau BIG BANG, il nous faut nous organiser, comme à l'occasion de cette démarche du CNEFAF via une question posée au gouvernement[379].
A l'heure d'internet, il semble inconcevable de ne pas pouvoir accéder librement aux données des transactions immobilières et foncières. Il en va de la protection des consommateurs et de la stabilité de notre économie française, mais aussi européenne.
Le secret des affaires et le secret professionnel sont des conservatismes dépassés, mais, malgré tout, une affaire de gros sous[380]….
Le législateur est intervenu, mais comme d'habitude en n'allant pas jusqu'au bout de l'autorité qui lui est dévolue.
Si nous ne prenons pas garde, la formation, la data et la recherche en matière immobilière seront bientôt intégralement organisées par des organismes spécialisés privés, pour ne pas dire des officines, soutenu par certaines associations d'experts, comme le site BUSINESS IMMO… tout un symbole !

Cette page tournée, je compte encourager mes jeunes étudiants ou mes jeunes confrères à s'exercer à cette transversalité professionnalisation/enseignement/publications et à leur transmettre l'envie de prolonger ce travail, quelle qu'en soit la forme.

J'ai déjà aussi un nouveau projet au sein de l'université de Lille 2, avec la création d'un Diplôme Universitaire « Baux Commerciaux », dont l'idée m'est venue à l'occasion de la rédaction de cette thèse, et d'une conférence à laquelle participait le Professeur MONEGER. Je viens d'en soumettre la maquette à Frédéric PLANCKEEL, avocat et maître de conférences à l'université de Lille 2. Cette formation unique en son genre pourrait s'ouvrir à compter de la rentrée de 2017.

Clôt à FLORENCE, le 3 octobre 2016,
JJ Martel,

« *Rien ne résiste à 14 heures de travail par jour* »[381].

---

[379] Question écrite n° 21974 de M. François PILLET (sénateur du Cher) publiée dans le JO Sénat du 26/05/2016

M. François PILLET attire l'attention de Madame la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'accès aux données du rapport intitulé « Mobilisation du foncier privé en faveur du logement » élaboré le 1er mars 2016 par l'observatoire du foncier.

Ce rapport souligne notamment que l'amélioration du fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers nécessite un large développement de l'accès public à l'information sur les transactions, une meilleure diffusion des méthodes d'évaluation réalisées à partir des observatoires que sont la base Patrim, la base des demandes de valeurs foncières (DVF) et les bases notariales ainsi qu'une uniformisation des méthodes d'évaluation.

Les modes opératoires des accès à ces données devraient être fixés rapidement par décret.

Eu égard à leur qualité d'observateurs, d'analystes incontournables du milieu foncier, il serait logique que les experts judiciaires ainsi que les experts fonciers et agricoles soient reconnus comme des professionnels ayant vocation à obtenir ces accès afin de disposer des outils indispensables à leurs missions.

C'est pourquoi il la prie de bien vouloir l'informer des mesures que le gouvernement entend prendre dans ce domaine.

[380] La base des biens de notaires est accessible à Paris et Ile de France par abonnement payant et la base PERVAL ne l'est pas en province….il existerait donc deux formes de secret professionnel dans le notariat ?

[381] Michel RAMERY, grand entrepreneur de la région des Hauts de France, fondateur du Groupe RAMERY, décédé le 7 mai 2016.

BIBLIOGRAPHIE

1) OUVRAGES

G. AKERLOF et R. SHILLER, Marchés de dupes – L'économie du mensonge et de la manipulation, éd. Odile Jacob, 2016

Congrès des notaires de France, La propriété immobilière - entre liberté et contraintes, 112ème congrès, 2016.

L. PEDRAZZINI et F. MICHELI, Le prix des Immeubles, Presses Polytechniques et universitaires romandes, 2016.

EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE, Dossier pratique - Evaluation, 8ème édition, éd. Francis Lefebvre, 2015

J-B AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, 10ème éditions, éd. LGDJ, coll. Précis Domat, 2015

C.N.C.E.J (Association), Vade-mecum de l'expert de justice, l'expert français dans l'espace européen, 4ème édition, 2015.

IFPPC, Petit dictionnaire de l'entreprise en difficulté, 3ème édition, La documentation Française, 2015.

R. LE GUIDEC, J. PORTAIS et al, Le Viager, Ed. Ellipses, Coll. Droit Notarial, 2015

C.N.C.E.J (Association), Le temps dans l'expertise, 4ème colloque, Coll. Les bonnes pratiques des avocats et des experts, 2014

P. GRANDJEAN (sous la direction de), Expertise de justice - Quel avenir en Europe ? European Expertise and Expert Institute, éd. Bruylant, coll. Macro-droit Micro-droit, 2014

M. GROS (sous la direction de), Leçons de droit de l'environnement, Ed. Ellipses, coll. Leçons de droit, 2014.

J. LUMBROSO, vade-mecum de l'expertise immobilière + Livret construction, 3ème édition, Expert-Presse, 2014.

FONDATION ABBE PIERRE, L'état du mal-logement en France, 18ème rapport annuel, 2013.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4ème édition, 2012.

F. RUELLAN et N. MARIE, Droit et Pratique de l'expertise judiciaire civile, *LexisNexis*, 2012.

FONDATION BRUNO BOCCARA, Bruno BOCCARA et la propriété commerciale - Concepts & Création, éd. Lamy, 2009

J. HETZEL, Bâtiments HQE®, Ed. Afnor, coll. 100 questions pour comprendre et agir, 2009

A. PERIE, Le conseiller juridique pour tous, Diagnostics immobiliers : vos droits - vos obligations, n°249, éd. du puits fleuri, 2008.

P. GERARD, Pratique du droit de l'urbanisme, Urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 5ème édition, Eyrolles, 2007.

G. ROUSSEAU et P. de FONTBRESSIN, L'expert et l'expertise judiciaire en France - Théorie - pratique - formation - éd. *Bruylant*, Coll. Droit et Justice n°70, 2007

Code de l'organisation judiciaire Litec, Textes à jour au 18 juillet 2006.

FACE (Fédération des Associations de Chasse et Conservation de la Faune Sauvage de l'UE), Natura 2000 - Une opportunité pour la biodiversité et la chasse en Europe, 2006.

J. MONEGER et al, Etats généraux des baux commerciaux, LexisNexis, 2014, Douze ans de baux commerciaux – 1993-2005, 2ème éditions, éd. LexisNexis, coll. Litec Immo, 2006

C. BECKERICH, Biens publics et valeurs immobilières, Adef, 2001.

A. BECHADE, La promotion immobilière, éd. Presse Universitaire de France, coll. Que sais-je ?, 1997

A. BOUTEILLE et al, Evaluer un terrain - aspects économiques et juridiques, Adef, 1994.

Y. KERLEAU et C. ROUX, Evaluation du patrimoine, Les Nouvelles Fiscales n°627 (spécial), 1991.

Ouvrages en Anglais :

TEGOVA, European Valuation Standards - EVS 2016, 8th edition, 2016

STUDY, Valuation of Retail Properties, second update, HypZert, 2013

2) ORDONNANCE

OFFICE FEDERAL POUR LA SURVEILLANCE DES PRESTATIONS DE SERVICES FINANCIERS (Allemagne), Ordonnance sur la détermination de la valeur hypothécaire – BeIWertV, 12 mai 2006.

3) PUBLICATIONS

Revues :

BUSINESS IMMO Expertise (Hors-série), L'expertise en évaluation immobilière, juin 2013.

REVUE FRANÇAISE D'ADMINISTRATION PUBLIQUE, La régulation, Ecole nationale d'administration (ENA), n°109, 2004. Disponible sur http://www.cairn.info/revue-francaise-d-administration-publique-2004-1.htm

Rapports :

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES, L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, novembre 2016.

HSCF, Analyse du marché de l'immobilier commercial, mai 2016.

ROLAND BERGER Strategy Consultants, Mieux appréhender ses choix immobilier, novembre 2012.

Rapport en anglais :

RICS, RICS Valuation Standards –Global and UK, 7th edition, May 2011

Mémoire :

A. VISINE, « Evaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces », mémoire, Sciences de l'Ingénieur, LE MANS : CNAM ESGT, soutenu le 10 juillet 2013.

4) COLLOQUES

COMPAGNIE DES EXPERTS AGRÉES PAR LA COUR DE CASSATION (CEACC), La force probante de l'expertise et/ou l'apport de l'approche américaine par les « CRITÈRES DAUBERT » colloque 07 avril 2010.

COMPAGNIE DES EXPERTS AGRÉES PAR LA COUR DE CASSATION (CEACC), Certitude, incertitude, solitude, attitude de l'expert, Vème colloque, actes du 20 novembre 2006.

(Les chiffres renvoient aux numéros des pages)

A

Actifs 40.

Adhésion (contrat) 75.

Appel d'offres 79s.

Atelier 54.

Autoproclamé 94.

Autorégulation 93.

B

Base de données 104.

Baux commerciaux 120.

Big data 557.

Bonnes pratiques 42.

C

Capacité contributive 187.

Certitude 557.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière 95.

Comité d'application de la Charte 97.

Commissaire du gouvernement 147.

Conférences 53.

Confiance 555.

Conflits d'experts 116.

Conservatisme 131.

Consommateurs 137.

Contrat d'expertise 78.

Crédits 65.

D

Déplafonnement 126.

Devis 78.

Directive européenne 136.

Données 558.

Droit au bail 125.

E

Ecoquartier 64.

Emplacement privilégié 153.

Européen 154.

Expert foncier 32.

Expropriation 87.

F

Financement immobilier 136.

Financiarisation 40.

Fonds de commerce 38.

France Domaine 70, 92.

Future 90.

G

Gré à gré 78.

H

Hiérarchie 73.

Hypothèque 145.

Hypothèse 41, 133.

I

Immatériel 43.

Implantation 62.

Imprévision 76.

Indemnité d'éviction 37.

Indépendance 86.

Indice 136.

Institutionnalisation 100.

Intérêt 33.

J

Judicaire 47.

Juge des loyers 107.

Juge de l'expropriation 86.

L

Lexicologie 155.

Liquidité 144.

Loyers 60.

M

Marché 120.

Marges 81.

Mobile 60.

N

Natura 2000 300.

Naturel 64.

Norme 73, 102.

O

Objectifs 137.

Obligation 57.

Ordre public 78.

P

Pas de porte 127.

Plafonnement du déplafonnement 121.

Préemption 130.

Préjudice immatériel 43.

Pré-rapport 438.

Prix de vente 148.

Publication 46.

R

Recherche 555.

Recours 56.

Référencement 82.

Réglementées 83.

Responsabilité 146.

Risque bancaire 147.

S

Sachant 30.

Saisies immobilières 139.

Sciences 28.

Sémantique 133, 154.

Solvabilité 143.

Sous-traitant 83.

Statuts 94.

Surface utile pondérée 100.

Syntaxe 154.

T

Taux 129.

Transactions 92.

Transport sur les lieux 91.

Transposition 145.

Transversalité 24.

Travaux 32, 122.

U

Unité autonome de marché 106.

Utilité publique 151.

Urbanisme 32.

V

Valeur marchande 141.

Valeurs locatives 36.

Valeur vénale 117.

Valeur verte 534.

Vérité 415.

Z

Zone 61.

TABLE DES MATIERES

Préambule

Quelle thèse ? Pour qui ? Pour quoi ? Sur quoi ?

1ère partie : Présentation des publications

Introduction générale

1ère sous-partie : Travaux & recherches associés

Chapitre 1 : Structuration des recherches et des publications

1.1. Présentation thématique :

1.1.1. Urbanisme et foncier

1.1.1.1. L'intérêt public

1.1.1.2. L'intérêt privé

1.1.1.3. Quand la convoitise chevauche l'intérêt…

1.1.2. Valeur locative, indemnité d'éviction et fonds de commerce

1.1.2.1. La valeur locative, ou plutôt les valeurs locatives et assimilés

1.1.2.2. L'indemnité d'éviction

1.1.2.3. Les méthodes d'évaluation de la valeur du fonds de commerce

1.1.3. Expropriation, préemption

1.1.4. Evolution économique et méthodologique, notamment la financiarisation des actifs

1.1.5. Bonnes pratiques et responsabilité

1.1.6. Spécifiques à partir d'un cas pratique

1.1.6.1. L'évaluation des droits sociaux

1.1.6.2. La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale

1.2. Regroupement thématique

1.3. Présentation des revues et des diffusions

1.3.1. Les revues scientifiques

1.3.1.1. L'AJDI DALLOZ

1.3.1.2. Les revues du JurisClasseur LEXIS NEXIS

1.3.1.2.1. La semaine juridique immobilière et notariale (87ème année)

1.3.1.2.2. La revue actes pratiques et ingénierie immobilière

1.3.1.3. La revue EXPERTS

1.3.2. Les revues et diffusions professionnelles

1.3.2.1. Le Mag des experts fonciers

1.3.2.2. La lettre de la CNEJI

1.3.2.3. Le cercle de l'IFEI

1.4. Répartition des diffusions

1.4.1. Par revues

1.4.2. Par catégories (scientifiques, professionnelles, diverses)

Chapitre 2 : Transversalité des recherches avec d'autres moyens

2.1. Avec l'enseignement

2.1.1. L'ICH/ICEU associé du CNAM

2.1.2. Le Master ICEU de l'université de Lille 2

2.1.3. Le Master MIPI de l'université de Paris-Est Marne-la-Vallée (UPEM)

2.2. Avec les conférences ou assimilées

2.2.1. Les interventions ouvertes

2.2.2. Les interventions spécialisées

2.2.3. La particularité de l'Atelier des professionnels de l'immobilier

2.2.3.1. Présentation de l'Atelier

2.2.3.2. Présentation des travaux effectués au sein de notre Atelier

2.3. Avec la formation

2.3.1. La nécessité d'actualiser et de renouveler ses connaissances

2.3.2. L'évolution vers une obligation de formation

Chapitre 3 : Chronologie des travaux

3.1. Présentation générale

3.2. Présentation chronologique des articles

3.3. Présentation des conférences et assimilés

3.4. Présentation des formations

Chapitre 4 : Analyse critique

4.1. Analyse critique des travaux

4.1.1. L'hétérogénéité des travaux

4.1.2. Le style « parlécrit »

4.1.3. Le classement thématique

4.2. Analyse critique des enseignements

4.2.1. Le défaut de l'hyperspécialisation

4.3. Analyse critique des conférences

4.3.1. Le hasard ne fait pas toujours bien les choses

4.3.2. La faiblesse d'un électron libre

4.4. Analyse critique des formations

4.4.1. On n'en fait jamais trop

4.4.2. Un choix guidé aussi par le coût

4.4.3. La nécessaire répartition au sein d'une entreprise

4.5. Synthèse

2ème sous-partie : Liaison juridique des publications

La pyramide d'influences juridiques susceptibles d'impacter la valeur vénale :

Chapitre 1 : L'influence contractuelle dans l'intervention expertale

1.1. La réforme du droit des contrats

1.1.1. La notion de clause abusive dans les contrats d'adhésion

1.1.2. La révision du contrat pour imprévision

1.2. La contractualisation de la mission d'expertise en évaluation immobilière

1.2.1. L'environnement contractuel et normatif du contrat d'expertise

1.2.2. Les divers types d'intervention de l'expert en évaluation immobilière

1.2.2.1. Le contrat d'expertise avec un client ponctuel

1.2.2.2. Le contrat d'expertise avec un client « grand compte »

1.2.2.3. L'expertise immobilière soumise aux règles des marchés publics

1.2.2.4. Le contrat de référencement

1.2.2.5. L'intervention expertale dans le cadre des expertises réglementées

1.2.2.6. L'intervention expertale en qualité de sous-traitant

1.2.2.7. La désignation judiciaire

1.3. Synthèse

Chapitre 2 : L'influence du débat doctrinal

2.1. Débat sur l'obligation de visite d'un bien exproprié par le juge de l'expropriation

2.1.1. Résumé par extraits de l'article de l'AJDI de juin 2015 par Madame Françoise CATTON-GOUËZEL, juge d'instance et ancien juge de l'expropriation

2.1.1.1. Pour la limitation de l'obligation de visiter les lieux faite au juge de l'expropriation

2.1.1.2. Faut-il limiter ou supprimer l'obligation faite au juge de l'expropriation par le commissaire du gouvernement ?

2.1.1.3. Une prescription conforme à la jurisprudence européenne ?

2.1.2. Article de l'AJDI de décembre 2015 par Maître Alain LEVY, avocat à la Cour d'appel de Paris

2.1.2.1. La grande utilité de la visite des lieux

2.1.2.2. La suppression éventuelle du transport sur les lieux et le principe du droit à un procès équitable

2.1.3. Lettre ouverte à Madame Françoise Catton-Gouëzel

2.2. Synthèse

Chapitre 3 : L'influence normative spécifique à l'expertise immobilière

3.1. Le contexte de la pratique expertale à la française

3.1.1. L'autorégulation ou la régulation

3.1.2. L'organisation des experts en France

3.2. L'évolution de la charte de l'expertise en évaluation immobilière depuis 1990

3.2.1. La Charte de l'expertise : de l'ébauche d'un document au sentiment du devoir accompli ?

3.2.1.1. La première édition de la Charte : l'ébauche d'un document

3.2.1.1.1. La structure principale du texte

3.2.1.2. La deuxième édition de la Charte : un ouvrage plus organisé

3.2.1.2.1. La naissance du Comité d'Application de la Charte

3.2.1.3. La troisième édition de la Charte : une édition contextuelle

3.2.1.3.1. Le contexte national

3.2.1.3.2. Le contexte international

3.2.1.4. La quatrième édition de la Charte : l'aboutissement d'un ouvrage complet ?

3.2.1.4.1. L’enrichissement du texte

3.2.1.4.2. L’apport de nouvelles annexes

3.2.2. La Charte : institutionnalisation de la norme et nécessaire évolution

3.2.2.1. L’institutionnalisation de la Charte

3.2.2.1.1. La reconnaissance professionnelle

3.2.2.1.2. La reconnaissance jurisprudentielle

3.2.2.2. La cinquième édition de la Charte sera-t-elle la bonne ?

3.2.2.2.1. L’insertion de la nouvelle grille de pondération unique

3.2.2.2.2. Un renforcement de la prise en compte des données environnementales

3.3. Synthèse

Chapitre 4 : L’influence jurisprudentielle du premier degré

4.1. Intervention du magistrat (TGI LILLE) concernant l’accès aux références dans les centres commerciaux

4.1.1. L’unité autonome de marché

4.1.2. Le contre-pied économique de la notion d’unité comparable

4.1.3. La résistance des grands bailleurs

4.1.4. Le juge des loyers au secours des experts

4.2. Intervention du magistrat (TGI PARIS) concernant la méthodologie employée par l’expert

4.2.1. Le litige en faits et en droit

4.2.2. Le litige par voie de règlement de compte

4.2.3. Le litige en off

4.2.4. Analyse de la problématique

4.3. Synthèse

Chapitre 5 : L’influence législative nationale

5.1. L’influence de la loi Pinel de la valeur locative à la valeur vénale

5.1.1. Influence de la loi Pinel « in abstracto »

5.1.1.1. Impact sur le loyer renouvelé

5.1.1.1.1. Impact principal : le plafonnement du déplafonnement

5.1.1.1.2. Impacts collatéraux

5.1.1.1.2.1. En cas de travaux

5.1.1.1.2.2. En cas de modification des obligations des parties

5.1.1.2. Impact sur le loyer d'origine

5.1.1.2.1. En prévision du renouvellement

5.1.1.2.2. En prévision de la nouvelle répartition des charges et travaux

5.1.1.3. Impact sur la valeur du droit au bail

5.1.1.3.1. De la modification des obligations respectives des parties

5.1.1.3.2. Du plafonnement du déplafonnement

5.1.1.4. Impact sur le pas de porte

5.1.1.5. Impact sur l'indemnité d'éviction

5.1.1.6. Impact sur la valeur vénale des murs commerciaux

5.1.1.6.1. La modification des flux économiques

5.1.1.6.2. Le taux de rendement

5.1.1.6.3. Le droit de préemption du preneur

5.1.2. Conséquence de la loi Pinel « in concreto »

5.1.2.1. Hypothèses des différents régimes juridico-économiques

5.1.2.2. Vérifications arithmétiques

5.1.2.3. Analyse des conséquences

5.2. Synthèse

Chapitre 6 : L'influence supranationale

6.1. Influence du Parlement européen

6.1.1. La directive européenne « crédit immobilier » ou « Mortgage Credit Directive » (MCD) 2014/17/UE du 04/02/2014

6.1.1.1. L'exception culturelle française face au crédit hypothécaire

6.1.1.2. La traduction hypothécaire du crédit immobilier

6.1.1.3. L'intérêt de l'expertise en évaluation immobilière

6.1.1.4. La transposition dans notre droit interne : Alors ? obligation d'évaluation ou pas ?

6.1.1.5. Happy end ?

6.2. Influence de la CEDH

6.2.1. Arrêt YVON c. France, requête n°44962/98, arrêt définitif du 24/07/2003

6.2.1.1. La reconnaissance de la position dominante du commissaire du gouvernement
6.2.1.2. La transposition en droit interne
6.2.1.3. Happy end ?
6.2.2. Arrêt PREITE c. Italie, requête n° 28976/05, arrêt définitif du 17/11/2015
6.2.2.1. Le respect d'un juste équilibre lors de la procédure d'expropriation
6.2.2.2. La valeur marchande du terrain « in concreto » et non « in abstracto »
6.2.2.3. Happy end ?
6.3. Synthèse

Conclusion de la première partie

2ème partie : Compilation des publications

Chapitre 1 : Travaux 2008-2009

1.1. La validité de la clause d'échelle mobile dans le bail commercial ?

1.2. Indice des loyers commerciaux : approche juridique et impact économique ICC ou ILC, que choisir ?

1.3. L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière

1.4. La crise économique, le renouvellement du bail commercial et la clause d'échelle mobile…

Chapitre 2 : Travaux 2010

2.1. Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles »

2.2. Préface du guide « Mon bail commercial »

2.3. Chère bécasse, très chère bécasse ! Trop chère bécasse ? (La valeur immobilière « cynégétique » des espaces dunaires)

2.4. Bail commercial : le montant du loyer du bail renouvelé

2.5. La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ?

2.6. EURO 2016, l'implantation d'un stade de football dévalorise-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?

Chapitre 3 : Travaux 2011

3.1. Quelles expertises immobilières dans le cadre des procédures collectives des entreprises en difficulté ?

3.2. ERNT : pas si anodin !

3.3. Les prix de l'immobilier en 2011 : spéculation, bulle ou valeur refuge ?

3.4. La vente aux enchères publiques d'un immeuble : une vente au résultat très incertain ?

3.5. Solvabilité II, quelles pratiques prudentielles pour l'évaluation des actifs immobiliers des mutuelles et assurances ?

Chapitre 4 : Travaux 2012

4.1. Les doutes de l'expert face au déplafonnement de la valeur locative en période de crise

4.2. Cas pratique d'évaluation de parts sociales d'une société civile immobilière

4.3. L’intérêt pour le commerce considéré et son rôle dans le déplafonnement du loyer

4.4. La loi « bonus » relative à la majoration des droits à construire

4.5. LOSC et Luchin, dix ans déjà…itinéraire d’une stratégie immobilière réussie !

4.6. Décret d’encadrement des loyers privés : vraie fausse bonne solution ?

4.7. Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès

4.8. Regards croisés sur le réseau des sites Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques

4.9. A dire d’expert… immobilier !

4.10. ISF, donation, succession et l’immobilier…comment faire bon ménage avec l’administration fiscale ?

Chapitre 5 : Travaux 2013

5.1. La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles

5.2. L’avenir de l’homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut…

5.3. La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d’un terrain ?

5.4. Divorce : l’évaluation de l’indemnité d’occupation du logement familial

Chapitre 6 : Travaux 2014

6.1. La prise d’otage économique d’une servitude d’emplacement réservé

6.2. L’expertise d’assurance a bon dos !

6.3. La valeur d’un château à l’occasion d’une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?

6.4. L’indexation et la révision du loyer en cours de bail

6.5. Les devoirs d’information de la chaîne des métiers de l’immobilier

6.6. Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral ?

Chapitre 7 : Travaux 2015

7.1. Les bonnes pratiques de l’expertise immobilière depuis 50 ans

7.2. L’évolution de la méthodologie entre science molle et vérité économique

7.3. Bases de données : la boîte à outils de l’expert du 3ème millénaire

7.4. Pré-rapport d’expertise : souhaité… indispensable ? Mais coûteux !!

7.5. Indemnité d’éviction commerciale : doit-on déduire l’éventuel sous-loyer ?

7.6. Le juge des loyers doit-il rester un acteur du marché locatif ?

7.7. France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale ?

7.8. L'évolution et l'institutionnalisation de la méthode du bilan promoteur

7.9. L'indépendance et la transparence : les deux « mamelles » de l'expertise immobilière...?

7.10. L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative

7.11. Experts en évaluation immobilière : Tous aux abris !

7.12. Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?

7.13. Il faudrait distinguer la valeur vénale… de la liquidité ?

Chapitre 8 : Travaux 2016

8.1. Quelle valeur économique « verte » pour les écoquartiers ?

8.2. Directive européenne « Crédit immobilier » : obligation d'évaluation immobilière… ou pas ?

8.3. Références locatives dans les centres commerciaux : la très bonne initiative du juge des loyers au TGI de Lille.

Conclusion générale

LA VALEUR VENALE OU LOCATIVE DES BIENS, DROITS IMMOBILIERS OU DROITS SOCIAUX : UNE CONCEPTION JURIDIQUE POUR UNE CONCRETISATION ECONOMIQUE

Résumé

La valeur vénale et locative se définit en droit, en jurisprudence et en doctrine, mais elle se concrétise en économie…

C'est toute l'ambiguïté et la différence entre une valeur et un prix.

A l'inverse de l'agent immobilier qui se focalise sur le prix du bien qu'il envisage de vendre, l'expert se concentre sur l'objectivation juridique d'une valeur qu'il va déterminer en s'appuyant sur la comparaison des prix dont il va avoir connaissance.

Depuis plus d'une dizaine d'années, j'ai essayé à travers mes différentes recherches, enseignements et publications d'éclaircir les problématiques juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques, liées à la valeur vénale ou locative.

J'ai pu publier une cinquantaine de contributions sur des sujets transversaux.

Mon projet de thèse sur travaux envisage d'effectuer la synthèse de ces travaux en approfondissant et en complétant certains sujets, en explorant les nouvelles problématiques environnementales et en examinant les possibilités de transposition dans notre droit interne des nouvelles directives européennes liés à l'évaluation immobilière.

Mots clefs : Expertise immobilière – Valeur vénale – Valeur locative – Prix de vente – Evaluation ou estimation immobilière

---

MARKET OR RENTAL VALUE OF THE REAL PROPERTY, REAL ESTATE LAW OR SOCIAL LAW: A LEGAL CONCEPTION FOR ECONOMIC CONCRETIZATION

Abstract

Market and rental value is defined in law, in jurisprudence and in doctrine, but is put into concrete form in economics.

There in lies the ambiguity of the difference between value and price.

Unlike the estate-agent, who focuses on the price of the property he plans to sell, the real estate valuer concentrates on the juridical objectification of the value, which he will determine by comparing the prices which he has knowledge of. For over ten years I have been trying, through my various research projects, teaching and publications, to throw some light on the juridical, economic, technical and now environmental issues linked to market and rental value.

I have published some fifty papers on cross-discipline subjects.

In my thesis project I plan to synthesize this work, going more deeply into certain subjects and adding to them, exploring the new environmental issues and examining the possible ways in which the new European directives concerning real-estate appraisal could be transposed into our domestic law.

Keywords : Real estate valuation – Market value – Rental value – Sale price – Real-estate appraisal

Ecole doctorale/Doctoral school *: Ecole doctorale des sciences juridiques, politiques et de gestion, n° 74, 1 place Déliot, 59000 Lille,* ecodoc.univ-lille2.fr, http://edoctorale74.univ-lille2.fr

Université/University *: Université Lille 2, Droit et Santé, 42 rue Paul Duez, 59000 Lille,* http://www.univ-lille2.fr