



L'EXPROPRIATION OU LA JUSTICE SANS EXPERTISE

RESUMÉ

La vente d'un bien immobilier nécessite de purger le droit de préemption de la commune. Description de l'exercice de ce droit à partir de deux exemples amusants ou...inquiétants.

MOTS CLES : EXPROPRIATION – PRÉEMPTION

La décision de vendre un bien immobilier : appartement, villa ou pavillon, terrain, immeuble oblige d'effectuer, préalablement à la vente, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), afin de purger le droit de préemption de la ville. Ce principe peut être qualifié d'excellent puisqu'il permet de faire passer l'intérêt général avant les intérêts particuliers et qu'il évite aussi la dissimulation d'une partie du prix.

En matière fiscale, l'administration a également un droit de préemption à condition de payer l'immeuble 10% plus cher que le prix de cession. L'Enregistrement, service évaluateur de cette administration, n'a, à ma connaissance, exercé qu'une seule fois son droit de préemption, à Paris sur les grands boulevards. Mais, étant ensuite dans l'incapacité de revendre l'immeuble au prix payé, l'usage de ce droit est tombé en désuétude.

En matière de baux commerciaux, un bail bien rédigé doit prévoir, en cas de cession du fonds, une clause de préemption au profit du bailleur à un prix égal au montant prévu pour la cession. C'est un moyen efficace permettant au propriétaire soit de reprendre son bien pour pouvoir le relouer plus cher ou à une grande enseigne, soit plus simplement d'obtenir une augmentation de loyer dans le cas où le locataire lui demande de renoncer à son droit de préemption.

Le droit de préemption communal est différent, les communes pouvant préempter soit au prix de la DIA, ce qui entraîne la cession immédiate de l'immeuble à la commune, soit à un prix inférieur. Dans ce cas, le plus fréquent, le maire de la commune saisit la juridiction compétente : le juge des expropriations qui fixera la valeur vénale de l'immeuble. Pour procéder à l'évaluation de l'immeuble, le maire doit consulter les Domaines et non s'adresser aux Services Fiscaux.

Ainsi, l'état dispose de deux services évaluateurs : les Services Fiscaux lorsqu'il perçoit des droits, les Domaines lorsqu'il paie. Les évaluations de ces deux services sont évidemment différentes, les Services Fiscaux ayant tendance à forcer les prix, les Domaines à les sous-évaluer.

Quant au juge des expropriations, sa possibilité de recourir à l'expertise est très restreinte, s'estimant en mesure de fixer lui-même un prix au vu des mutations d'immeubles de comparaison produits par les Domaines, le propriétaire préempté et le commissaire du gouvernement.

Le commissaire du gouvernement assiste à toutes les opérations du juge et répond à ses

demandes sur les ventes produites par les parties : prix, surface, etc. En outre, il donne sa propre évaluation du bien et produit de nouvelles mutations.

Lorsqu'on sait que le commissaire du gouvernement n'est qu'un employé...des Domaines et que ce sont les mêmes juges et commissaires du gouvernement qui fixent les prix sur la territorialité du même tribunal de grande instance, en se dispensant de l'avis d'un technicien indépendant, on ne peut être qu'inquiet, voire amusé par les deux décisions d'expropriation suivantes.

1. La cession de l'immeuble

Au 58, rue du Capitaine Glarner à Saint-Ouen, en Seine-Saint-Denis. Le propriétaire d'un immeuble édifié en briques et pierres de taille, d'une surface développée de 1 901 m² habitables, situé à quelques 200m du boulevard périphérique, déposait le 9 mars 1998 une DIA au prix de 5 600 000 francs (853 715 euros). Le 27 avril 1998, la Ville notifiait sa volonté d'acquérir l'immeuble. Voici trois questions simples auxquelles aucun lecteur ne pourra répondre convenablement.

Première question : A quel prix la Ville a-t-elle préempté ?

A 500 000 francs (76 225 euros) soit 9% de l'offre de l'acquéreur ou 263 francs par m² (40 euros) sachant qu'un tiers des appartements était libre, un autre tiers loué par baux au prix du marché à quelques 800 francs par m² annuel (122 euros) et le dernier tiers relevait de la loi du 1er septembre 1948 faisant ressortir un prix moyen des loyers de 250 francs par m² annuel (38 euros).

Dans son mémoire, après consultation des Domaines, la Ville offrait 3 949 560 francs (602 107 euros) pour 1 908 m² DPHO sachant que la surface DPHO (développée pondérée hors-œuvre) est supérieure de quelques 25% à la surface utile de l'immeuble parce qu'elle prend en compte les emprises de murs, cloisons, trémies et toutes les surfaces communes. Les 1 901 m² habitables donneraient quelques 2 376 m² DPHO et non 1 908 m² DPHO. Le juge des expropriations fixait ainsi le prix de l'immeuble par jugement du 3 décembre 1998.

Deuxième question : A quel montant ?

Je rappelle les évaluations : 5 600 000 francs pour l'acquéreur, 500 000 francs pour la Ville portés à 3 949 560 francs dans son mémoire. A... 7 500 000 francs (1 143 367 euros), prix supérieur d'un tiers au prix offert par l'acquéreur. Il faut savoir que le commissaire du gouvernement, Monsieur L., avait évalué l'immeuble dans ses conclusions à 6 500 000 francs mais expliquait à l'audience que ce prix résultait d'une faute de dactylographie et que son évaluation était bien de 5 600 000 francs. Ce qui était rigoureusement faux, le juge relevant qu'un avis antérieur des Domaines, du 28 mai 1998, évaluait l'immeuble à ... 7 664 000 francs !

Cependant, cette décision courageuse à 7 500 000 francs est totalement inefficace puisque ni le premier acquéreur ni la Ville n'entendait surpayer l'immeuble 2 millions de francs. Ainsi, le pouvoir du juge en la matière disparaît lorsqu'il sort de la réalité économique.

Finalement, l'immeuble fut cédé à la Ville.

Troisième question : A quel prix ?

Vous avez encore perdu, à 6 600 000 francs (1 006 163 euros), en décembre 1999. L'affairisme

du maire de Saint-Ouen l'entraînait à surpayer l'immeuble 1 million de francs dont le montant s'est évidemment répercuté dans les impôts locaux.

2. La non-cession de l'immeuble

Pour un autre immeuble en briques, 53 rue des Entrepôts à Saint-Ouen, de 550 m² habitables, de 14 appartements vacants sur 15, nécessitant une remise en état pour un coût de 1 500 000 francs environ (228 674 euros), en bordure du boulevard périphérique permettant une enseigne lumineuse sur le toit louée 90 000 francs annuel (13 720 euros), le propriétaire déposait une DIA, le 7 décembre 1999, à 3 300 000 francs (503 082 euros) + 150 000 francs (22 867 euros) de commission d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur.

La Ville préemptait à 1 650 000 francs (251 541 euros) sur la base de 3 000 francs le m² (457 euros) sans oublier la commission d'agence de 150 000 francs soit un prix total de 1 800 000 francs (274 408 euros) mais sans tenir compte du revenu publicitaire.

Le commissaire du gouvernement, à nouveau Monsieur L., évaluait l'immeuble à 1 815 000 francs (276 695 euros) sur la base de 3 300 francs par m² (503 euros) appliqué à la même surface de 550 m² oubliant la valorisation des recettes publicitaires. A croire qu'une rente annuelle de 90 000 francs n'aurait aucune valeur en capital.

Le juge des expropriations, qui n'est pas celui du jugement précédent, retenait sans justification une surface différente et inférieure de celle ayant rencontré l'accord des parties et évaluait l'immeuble à partir de ce calcul :

$514 \text{ m}^2 \times 4\,600 \text{ francs} = 2\,364\,400 \text{ francs}$ soit 360 450 euros

+ 150 000 francs de commission soit 22 867 euros

EN CONCLUSION

Les textes sur l'expropriation doivent être réformés, ils ne sont pas acceptables dans une grande démocratie européenne. La Cour européenne de Justice aura une fois de plus à condamner la France, le justiciable ayant droit à un procès équitable, la fixation judiciaire d'un prix de cession ne pouvant intervenir sans l'avis objectif de l'homme de l'art.

En aucun cas, un magistrat, même spécialisé, n'est un expert immobilier ni même un spécialiste de l'immobilier et la science immobilière expertale ne peut se limiter à l'utilisation d'une simple table de multiplication.

ÉPILOGUE

Malgré une baisse du prix de quelques 935.000 F, la Ville renonçait à acquérir l'immeuble 53 rue des Entrepôts.

Le propriétaire ayant dès lors recouvré la liberté trouvait un acquéreur à ... 3.600.000 F (548.816 €) soit à 50% plus cher que le prix fixé par le juge des expropriations quelques mois auparavant.

La revue Actualité Juridique – droit immobilier qui avait publié la décision dans le numéro de mars 2003 page 231 faisait amende honorable en précisant dans son numéro de septembre 2003 page 635 que cet immeuble avait été vendu 50% plus cher que celui publié six mois auparavant.

La Cour de Cassation (Cass. Civ. 3ème du 2/07/2003 n° 02-70047 consorts x. C/ département de la Drome) et la Cour d'Appel de Strasbourg (CEDH – 3ème section du 24/04/2003 n° 44962/98) relevaient que les dispositions du code font que le commissaire du gouvernement, à la fois « juge et partie » dans la procédure « occupe une position dominante et bénéficie par rapport à l'exproprié, d'avantages dans l'accès aux informations » sur les transactions immobilières.

Le commissaire au gouvernement Pierre LACROIX écrivait le 8 juillet 2003 à propos de la vente du 53 rue des Entrepôts : « Je ferai simplement remarquer que s'agissant d'une vente vraisemblablement consentie à l'association « POUR SE LOGER » via la société « SCI CHAROYAL », l'on ne pourra juger de la valeur de l'immeuble en cause qu'après avoir pris connaissance du montant des subventions qui ne manqueraient pas d'être allouées à cette association pour mener à bien son projet, le montant, souvent important de celles-ci venant fausser le jeu normal de la fixation du prix de vente de l'immeuble.»

Et de poursuivre : « Il sera, bien entendu, très intéressant pour moi de suivre ce dossier pour me permettre d'apprécier l'étendue réelle de mon incompetence.»

Le commissaire du gouvernement risque de ne pas être déçu, la SCI CHAROYAL n'ayant rien à voir avec l'association citée qui, par ailleurs, semble avoir disparue.

Payer un immeuble quasiment libre mais à rénover :

3.600.000 F

----- = 6.545 F/m² soit 1.000 €/m²

550 m²

n'a rien de surprenant lorsque les appartements rénovés se vendent dans la même commune deux fois plus cher.

Juge et partie certes mais dans cette affaire le commissaire du gouvernement a le choix entre l'incompétence ou la volonté d'induire le juge en erreur.

Michel MARX