



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris agrégé par la Cour
de cassation
Chartered Surveyor MRICS VR



Virginie Beline
Expert en estimations
immobilières
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

EXPROPRIATION : L'ÉTAT CONDAMNÉ

La capitalisation enfin prise en compte

L'expropriation des murs qui s'apparente à une vente forcée va-t-elle enfin indemniser l'exproprié au juste prix ? L'introduction de la valorisation par capitalisation et l'absence d'abattement pour occupation vont dans ce sens.

Des méthodes utilisées ne convenant pas aux commerces

Le juge de l'expropriation valorise traditionnellement les murs par deux approches :

- L'approche "terrain intégré" est une méthode directe qui ne tient pas compte de l'existence d'un éventuel solde de constructibilité,
- L'approche "sol et constructions" consiste en la valorisation du terrain puis séparément des constructions en fonction de leur coût et non de leur valeur. Elle est peu utilisée.

Ces deux méthodes sont pertinentes pour les locaux d'habitation mais posent un véritable problème pour les locaux commerciaux dont le niveau du loyer par rapport à la valeur locative et les perspectives d'évolution sont des éléments déterminants qui ne sont pas pris en compte dans l'approche par comparaison. S'agissant de produits investisseurs, le rendement est l'élément déterminant. Pourtant le juge de l'expropriation consi-

dère que seule la méthode par comparaison est pertinente, l'approche de la valeur vénale par capitalisation est systématiquement écartée.

La condamnation de l'État en janvier dernier

La cour administrative d'appel (CAA) de Versailles dans un arrêt du 31 janvier 2024 a condamné l'État, la société d'aménagement et la commune au motif de l'absence de prise en compte de la valorisation par capitalisation outre l'utilisation de comparables inappropriés.

France Domaine a valorisé 5,3 M€ des locaux dans un centre commercial, qui avaient été évalués 15,3 M€ par les services fiscaux, et avaient fait l'objet d'une promesse de vente à 27 M€.

La cour administrative d'appel rappelle les fondamentaux :

- Le caractère insuffisant ou excessif du prix d'un bien au regard du marché n'est pas de nature par lui-même à remettre en cause la légalité de la décision de préemption,
- Le titulaire du droit de préemption peut fixer un prix inférieur à la vente notifiée. Il peut également renoncer a posteriori à l'acquisition du bien sans que cela ne contrevienne au droit de propriété du propriétaire du bien qui peut contester le montant et demander la fixation du prix au juge de l'expropriation puis renoncer à la mutation à tout moment de la procédure. En ce, outre son droit à demander réparation du préjudice qu'il subit du fait de l'exercice du droit de préemption.

Mais, elle relève immédiatement que la

décision de préemption s'est fondée sur un avis de France Domaine réalisé uniquement par la méthode par comparaison, alors que cette méthode n'est pas celle couramment utilisée pour la vente de locaux intégrés à un centre commercial, ce qui a conduit à un prix correspondant à 1/5^{ème} du prix de vente convenu.

La CAA juge que l'évaluation par comparaison n'est pas pertinente dans un marché couramment évalué par la méthode de capitalisation des revenus.

Au surplus, elle relève que les termes de comparaison ayant servis de références par France Domaine étaient inappropriés, ne se situant pas, pour la plupart, dans des centres commerciaux.

La décision de préemption du titulaire du droit prise sur un avis de France Domaine qui s'est abstenu de l'évaluation par capitalisation des revenus, ou du moins du croisement des deux méthodes, est entachée de faute engageant la responsabilité de l'État.

L'arrêt en profite pour apporter un éclairage sur l'abattement pour occupation, l'approche par capitalisation confortant l'absence de fondement de cet abattement dans ce contexte.

Il est positif que la réalité économique soit prise en compte par le juge de l'expropriation. Rappelons que, depuis 2005, les experts judiciaires peuvent intervenir dans les procédures d'expropriation, laquelle figure depuis janvier 2024 dans la nouvelle nomenclature des experts judiciaires tant pour les valorisations de murs (18-1) que de fonds de commerces (C18-2).