26, rue de la Pépinière
75008 Paris
7ème étage - Bureau n° 27

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Hervé Demanche
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Jacques Detrez
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°10 Octobre 2001

Avec la rentrée, les expertises vont reprendre leur intensité. Après un été plutôt calme, la conférence de rentrée de Guillaume Cailloux et Laurent Castellani a bien montré que des corrections s'opéraient sur le marché des bureaux parisiens mais que celui-ci restait toujours actif.

On l'a vu avec notre colloque de l'IFEI de juin, plus que jamais les opérateurs immobiliers et les décideurs ont besoin d'expertises pour que leur " asset management " soit le plus performant.

L'IFEI toujours active sur le plan de la formation et de l'information immobilière vous invite à son colloque du 12 octobre sur les immeubles spécialisés (hypermarchés, immeubles électroniques, golfs, châteaux, plates-formes logistiques, immeubles en crédit-bail) à Aix-en-Provence.

Nous vous y attendons nombreux comme pour toutes les réunions qui, depuis janvier 2001, sont de plus en plus animées.

À bientôt donc.

Philippe Malaquin
Président de l'IFEI

Les tantièmes de copropriété : valeur(s) relative(s), donc... valeur(s) vénale(s) ?

JURISPRUDENCE

Le mode de détermination des tantièmes, ou millièmes généraux, de copropriété, qui a pour fondement l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, a-t-il un lien avec la valeur vénale d'un bien ? Des assimilations, ça et là, de représentants de l'administration pour des implications fiscales invitent à se poser la question.

Sommaire

Jurisprudencs
Les tantièmes de copropriété : valeurs relatives, donc valeurs vénales ? 1

Tendance
Le marché immobilier rural en 2000 3

Reportage
Colloque du 5 juin : l'expertise et l'asset management 4

Avant d'en venir à quelques réflexions et réactions, il est utile de rappeler cet article 5.

I Le texte

L'article 5 précité stipule que :

" *Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telle que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.* "

II Les réflexions et réactions

1. Ce texte n'est pas d'ordre public :
   - L'article 43 de la loi le confirme ;
   - Le début de l'article 5 lui-même le précise (" *Dans le silence ou la contradiction des titres* ").

Il n'a dès lors pas valeur universelle, seulement valeur supplétive.

2. Comme pour d'autres dispositions de cette même loi, c'est le " titre ", c'est-à-dire le règlement de copropriété, qui est premier : il peut donc fixer par priorité le mode et la base de détermination de ces tantièmes.

(suite page 2)

Soirée IFEI • Mercredi 5 décembre 2001 à 20 h

au Pavillon Dauphine (Date limite d'inscription le 16 novembre)

Selon la tradition, l'IFEI réunit ses membres et leur conjoints pour une soirée dansante le 5 décembre prochain. Lors de cette soirée une vente aux enchères de vins et alcools sera organisée au profit de la Fondation Philippe (aide aux handicapés).

Nous comptons sur chacun d'entre vous pour proposer une bouteille rare ou originale qui sera mise aux enchères lors de la soirée. Adresser vos dons avec votre nom et l'estimation à : CGU France, Joëlle Chauvin, 19, rue Blanche, 75009 Paris.

Les tantièmes de copropriété...

JURISPRUDENCE

(suite de la page 1)

Or :

- L'article 8 de la loi qui, lui, est d'ordre public prévoit que le règlement de copropriété est " conventionnel " ; il ne peut donc pas y avoir en la matière de données générales dans le sens où leur nécessaire uniformité le rendrait obligatoirement applicables. Le règlement de copropriété est donc souverain. Tout est dès lors, en principe, une question de cas d'espèce, de " *convention* " ;
- Ce n'est que s'il y a " *silence* " ou " *contradiction* " du règlement de copropriété que l'article 5 trouve à s'appliquer comme mode de détermination, donc de calcul, de ces tantièmes ; de supplétif, l'article 5 devient alors impératif.

3. La base de calcul de ces tantièmes est donc, lorsque l'article 5 trouve à s'appliquer, c'est-à-dire encore une fois " *dans le silence ou la contradiction des titres* ", " *la valeur relative* " de chaque partie privative. Il n'est nullement question de valeur vénale.

4. Qu'est donc la valeur vénale ? De façon très résumée, on peut dire qu'elle représente, pour un bien immobilier déterminé, le prix normal et moyen du marché à un moment donné du temps. Aucun texte officiel ne la définit ni n'en fixe le contenu. Par contre, la charte de l'expertise en évaluation immobilière la définit comme étant :

" *Le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :*

a – La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;

b – Un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;

c – Que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;

d – Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché ;

e – L'absence de facteur de convenance personnelle. "

5. La loi du 10 juillet 1965 ne définit pas davantage la valeur relative. Par contre, en son article 5 précité, elle en fixe le contenu, d'ailleurs de façon limitative.

Les critères d'appréciation des valeurs relatives, celles de chaque partie privative d'une part, mais aussi celles de l'ensemble des parties de l'immeuble d'autre part, puisqu'il faut bien déterminer une proportion, ne doivent prendre en compte comme éléments d'appréciation et de détermination que :

- **La consistance des lots** (c'est-à-dire leur nature physique et leurs quantités intrinsèques) ;
- **La superficie des lots** ;
- **La situation des lots** (c'est-à-dire en principe et notamment leur emplacement, leur élévation, leur orientation).

Il faut par contre exclure expressément comme critère d'appréciation de cette valeur relative des lots " *leur utilisation* " (donc par exemple une utilisation à usage d'habitation, professionnelle, commerciale ou mixte). Un arrêt de la troisième chambre civile de la cour de cassation du 21 juin 1977 rappelle ainsi que le " *facteur local de commercialité* " est exclu par la loi.

6. On voit ainsi aisément que ces critères à considérer ou à exclure ne se recoupent pas, tant s'en faut, avec les données usuelles d'appréciation de la valeur vénale d'un bien.

Pour l'article 5, il n'est pas question, par exemple, de " *marché* ".

7. En outre, l'estimation de ces valeurs relatives s'effectue exclusivement au moment de l'établissement de la copropriété. Ce qui adviendra par la suite est à exclure.

La fixation des tantièmes généraux telle qu'elle résulte prioritairement des dispositions du règlement de copropriété, à défaut des dispositions de l'article 5 de la loi, est, une fois adoptée et inscrite dans l'état descriptif de division, intangible. Elle ne peut donc être modifiée qu'à l'unanimité. Le 6 mars 1991, la même troisième chambre civile de la cour de cassation a précisé qu'elle ne pouvait pas davantage être modifiée judiciairement. Il en est ainsi non seulement parce que cette répartition a pour base un contrat, le règlement de copropriété, mais encore parce qu'elle définit l'étendue et le quantum dans la copropriété de chaque copropriétaire.

La valeur vénale, elle, est évolutive et n'est pas figée.

8. Puisque l'article 5 n'est pas d'ordre public et qu'il n'a pas de valeur que supplétive " dans le silence ou la contradiction des titres ", rien n'interdit, bien entendu, à un règlement de copropriété de retenir comme base d'établissement des tantièmes la valeur vénale de chaque lot par rapport à la valeur vénale de l'entier immeuble.

Paradoxe ? Pas du tout puisque l'objet de cette modeste réflexion est simplement de montrer qu'il n'y a pas, sauf hasard ou volonté délibérée, de lien entre la valeur relative d'un lot de copropriété au sens de cet article 5 et sa valeur vénale.

9. Pour mémoire, on rappellera que la répartition des charges de copropriété qui sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes s'effectue au prorata des millièmes généraux ou spécifiques.

Or l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public. Comme cet article renvoie à l'article 5, celui-ci devient à son tour, mais uniquement pour le mode de répartition de ces charges, d'ordre publique incident, donc impératif.

III Conclusion

La valeur relative des lots de copropriété que vise l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 ne peut pas représenter, sauf hasard économique ou volonté clairement exprimée par le règlement conventionnel de copropriété, leur valeur vénale.

Cet article, paru dans "Maison et Habitat" de la Chambre des propriétaires de Toulouse - n°373 de février-mars 2001, a été communiqué par Dominique Terrisse.

Le marché immobilier rural en 2000

TENDANCE

Un excellent millésime

Le marché immobilier rural appréhendé comme celui notifié aux SAFER – et qui fait l'objet d'une présentation à maints égards intéressante résumée ici – a connu pour 2000 un excellent millésime, à l'unisson du marché immobilier qui peut être qualifié d'urbain, dans ses composantes logement, bureaux et logistique par exemple.

Ce marché a enregistré 214 000 transactions, en hausse de 3,2 % sur l'année précédente, portant sur 554 000 hectares (-4,5 %) et pour un montant en progression de 14,5 % à 53,7 milliards de francs. Les caractéristiques de cette hausse fondamentalement en valeur méritent d'être analysées sur deux principaux sous-segments du marché immobilier rural, traditionnellement présenté en cinq sous-marchés.

Des prix en hausse pour les terres agricoles

Les terres à destination strictement agricoles ont enregistré 98 200 transactions (46 % du marché total) pour une surface de 404 000 hectares (73 % des surfaces totales) et pour un montant de 17,6 milliards de francs (33 % des valeurs échangées). Ce niveau représente sur l'année précédente, une baisse de 1,2 % du nombre des transactions et de 5,5 % des surfaces échangées, mais une progression de 5,6 % des valeurs. Grâce à cette remontée des prix, la rentabilité brute du placement foncier atteint 7,9 % en 2000, un taux parmi les plus élevés des trente dernières années, susceptible de rivaliser avec les performances des autres placements alternatifs.

Au niveau des vendeurs, les indivisions ont alimenté l'offre à hauteur de 24 % de la surface du sous-marché (98 000 hectares), le règlement d'une succession étant souvent l'occasion pour les indivisaires concernés de vendre le bien foncier reçu en héritage. Environ 31 % des surfaces (125 000 hectares) proviennent d'agriculteurs à leur départ à la retraite : cette part est cependant en baisse de 10 points par rapport à 1993. Enfin 45 % des surfaces proviennent de non-agriculteurs qui depuis plusieurs années se désengagent de cet investissement.

Du côté des acquéreurs, les agriculteurs ont acquis 73 % des surfaces, dont 39 % en provenance des agriculteurs fermiers ; les non-agriculteurs représentent 21 % des surfaces, en léger recul par rapport à 1999, mais pour des valeurs en forte hausse, de 13,2 %.

Le prix des terres et des prés ramené à l'hectare, confirme en 2000 la tendance à la hausse entamée depuis 5 ans (+4,5 % sur l'année). En moyenne, il atteint 24 000 F/ha avec une grande diversité selon les régions, variant de 73 000 F dans le Var à un minimum de 10 000 F dans la Creuse. Par régions agricoles, en fonction de la production agricole dominante, le prix ressort à 27 000 F/ha dans les zones de grande culture, à 20 200 F/ha dans les zones laitières et 16 000 F/ha dans les zones d'élevage bovin. Plus précisément, sur le plan économique, le coût d'achat d'un hectare est égal en moyenne à 7,3 ans de revenu agricole avec des perspectives différentes de revenus selon le type de production en baisse par exemple dans les zones de grande culture.

Le créneau spécifique du marché foncier viticole a été le plus dynamique en 2000 : le nombre des transactions a augmenté de 5,9 % et les valeurs ont progressé de 15 % dans un volume des surfaces négociées stable par rapport à l'année précédente. Le prix moyen atteint 413 000 F/ha pour les vignes AOC et 85 000 F pour celles qui ne bénéficient pas de cette appellation. Mais ces moyennes cachent des disparités qui s'expliquent par les différences de revenu à l'hectare selon l'appellation, puisque l'échelle des prix va de 1 à 27 entre le vignoble AOC le moins cher (88 000 F/ha en Languedoc - Roussillon) et le plus cher (Le Champagne à 2 348 000 F/ha). Toutefois, la concurrence de plus en plus forte des vins de qualité étrangers devrait peser sur le maintien de la tendance à la hausse.

Des maisons à la campagne aux prix en hausse [1]

Sur ce plan, en 2000, 31 400 transactions ont été enregistrées (+1 %) pour un montant de 22,8 milliards (+14,6 %) représentant 43 % du montant global du marché immobilier rural.

Cette hausse est naturellement à relier aux marchés résidentiels caractérisés sur la période par une nette augmentation des prix. Elle est aussi à relier au dynamisme démographique mis en évidence par les derniers recensements de la population : entre 1990 et 1999, dans l'espace à dominante rurale, l'apport migratoire (excédents des arrivées sur les départs) a atteint 410 000 habitants. Une analyse plus fine des transactions montre une évolution différenciée selon le type d'espace concerné : en se référant aux zones catégoriées par l'INSEE, le marché des maisons à la campagne est tiré principalement par l'espace à dominante urbaine offrant des bâtiments de caractère dans un cadre agréable et par l'espace rural isolé choisi pour y implanter sa résidence secondaire.

Le prix moyen global de ces maisons à la campagne a progressé sur l'année de 13 % pour s'établir à 729 000 F. L'échelle des prix varie de 1 à 9 entre les secteurs où les prix sont les plus bas (400 000 F en Auvergne, Limousin et Poitou - Charente) et ceux où les prix sont les plus élevés (Ile-de-France, Alsace et littoral méditerranéen).

Sous un autre angle, le prix moyen dans les zones à dominante urbaine s'établit à 1,4 million pour décroître au fur et à mesure que le caractère rural s'affirme pour s'établir à 496 000 F dans le rural isolé. Il convient de constater que ce marché connaît une augmentation continue depuis 1996, année de la réduction des droits de mutation sur les propriétés bâties.

En conclusion, il faut souligner l'excellence du millésime 2000, puisque les trois autres segments du marché immobilier rural, à savoir le marché destiné à la réalisation d'infrastructure et des terrains à bâtir pour les particuliers, le marché des landes, friches et étangs et le marché forestier, ont connu la même orientation que les deux principaux segments du marché immobilier rural présenté ci-dessus.

L'excellence de la tenue du marché immobilier, qu'il soit urbain ou rural, ne se divise pas pour 2000.

Paris, le 14 juin 2001

[1] Ce marché est celui des transactions sur les biens bâtis d'origine agricole de moins de 5 ha, acquis par des non-agriculteurs en vue de constituer une résidence principale ou secondaire.

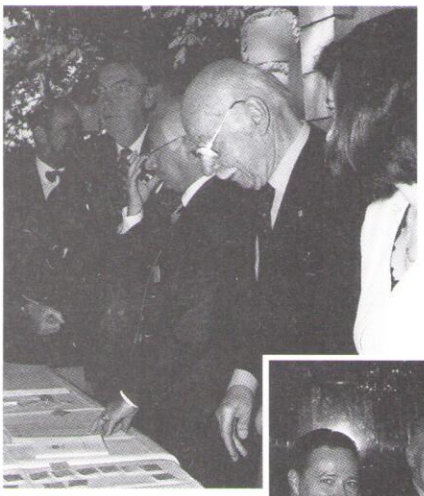
Colloque du 5 juin 2001 : « L'Expertise et l'Asset Management »

REPORTAGE

Denis François et Philippe Malaquin

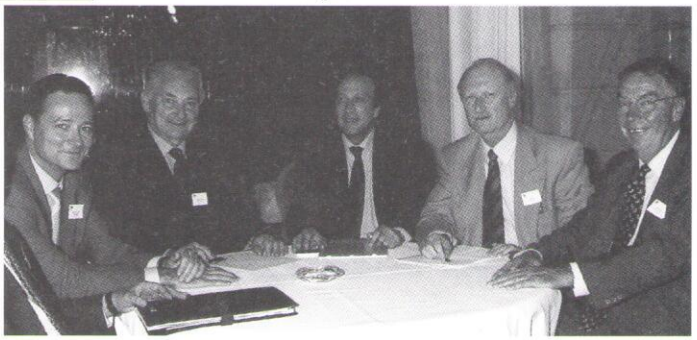
Pascal Bonnefille présente Alain Bechade

Joëlle Chauvin qui a contribué à la réussite de cette journée



À chacun son bagde

Patrick Debode, Jean-Louis Brunet, Aref Lahham et Hervé Maupin



L'IFEI "réunit" TÉGOVA

Patrice Rossard, Denis François et France de Castries

Membres

CONSEIL SUPÉRIEUR

Extrait des délibérations du Conseil Supérieur. Ont été admis récemment :

Titulaires

Nicole Bardin
Michel Berthout
Sylvie Bruneau
Béatrice Bruneteau
René Chapelon
Coralie Couveret
Marc Fasquelle
Florence Dorise-Hirardot
Marc Le Hein
Jean-Jacques Maréchal
Patrick Marin
Bernard Perpere
Xavier Prigent
Patrice Roux
Philippe Taravella
Ghislain du Vigier

Associés

Jean-Michel Boulland
Marc Bousquet
Guillaume Cailloux
Thierry Domange
Bernard Guedj
Gilles Jallet
Didier Mailley
Jacques Mansuy
Alain Pivert
Vincent Plessis

Auditeurs

François Banfi
Pierre-Jean Capdevielle
Karine Thuillier

Colloque

" L'expertise d'immeubles spécialisés "
Vendredi 12 octobre 2001
à Aix-en-Provence

Assemblée générale de l'IFEI

Lundi 14 janvier 2002
après-midi
au Cercle Militaire
75008 Paris