26, rue de la Pépinière
75008 Paris
8ème étage - Bureaux n° 7 et 8

Association régie par la loi
du 1er juillet 1901

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

INSTITUT FRANÇAIS
DE L'EXPERTISE
IMMOBILIÈRE

IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°15 novembre 2003

Un effet indirect de la canicule ?...

Est-ce la température estivale anormalement élevée qui a provoqué un tel bouillonnement des cerveaux dans les ministères et le Parlement ? L'été 2003 restera dans nos annales comme celui d'une hyper productivité législative et réglementaire. En un mois, le Journal Officiel a publié quatre lois apportant diverses modifications au droit de l'urbanisme et de la construction : la loi " Urbanisme et habitat ", la loi " Bachelot ", la loi modificative " relative à l'archéologie préventive " et la loi " d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ".

S'y est ajouté le décret n° 2002-767 complétant les textes déjà surabondants concernant notamment les processus d'enquête publique et la protection de l'environnement.

Et le comble : moins d'un mois après la promulgation de la loi U.H. (théoriquement loi de " toilettage " et de simplification de la loi S.R.U.), il est apparu nécessaire de la commenter et d'en préciser les premières directives d'application par une circulaire ministérielle.

Cette pléthore de textes normatifs génère directement ou indirectement de multiples incidences sur la valorisation des biens immobiliers.

La formation permanente de l'expert en évaluation immobilière s'avère par conséquent de plus en plus indispensable et l'IFEI se doit d'y participer activement, notamment au travers de notre revue Le Cercle.

Maurice Delécole,
Président de l'IFEI

Le projet de statut de l'expert

CHARTE DE L'EXPERTISE

" *Compte tenu de ces éléments et dans un souci de simplification administrative, je vous indique en conséquence qu'il ne m'apparaît pas opportun de donner une suite favorable à un projet de réglementation de l'activité d'expertise* ". C'est par cette phrase que, le 4 avril 2003, Dominique Perben, Ministre de la Justice, a conclu sa réponse au Député de la Sarthe, Pierre Hellier qui envisageait l'éventualité de la soumission prochaine à l'Assemblée Nationale d'un projet de texte réglementant notre activité.

Pour motiver sa position, le Ministre a fait remarquer que les personnes qui réalisent des expertises en valeurs vénales appartiennent pour la plupart à des professions déjà réglementées : agents immobiliers, administrateurs de biens, architectes, notaires, géomètres-experts.

Inutile donc, selon lui, d'instaurer une nouvelle réglementation qui " *n'aurait pour effet, dans la plupart des cas, que de se surajouter à une réglementation existante des professionnels concernés* ".

En outre – il se le devait évidemment en tant que Ministre de la Justice – Monsieur Perben a rappelé l'existence de la liste nationale et des listes des Cours d'Appel

.../... (suite p.2)

Sommaire complet en page 8

Colloque de l'IFEI • Jeudi 22 janvier 2004 (Paris)

Les séductions immobilières européennes

Joëlle Chauvin, Présidente adjointe de l'IFEI, assistée de Bérangère Guy, finalise l'organisation de ce colloque qui réunira des personnalités de tout premier plan.

Programme

- Réflexion sur l'économie internationale et européenne par Philippe Chalmin, Professeur à l'Université de Paris Dauphine,
- 1ère table ronde, Les séductions européennes : Comment les voyez-vous ? animée par Henri Bouvet,
- 2ème table ronde, Le choix européen des promoteurs et des investisseurs, animée par Jean-Pierre Raynal, Président Directeur général de Proudreed,
- 3ème table ronde, L'immeuble européen idéal existe-t-il ? animée par Joëlle Chauvin, Directeur Immobilier d'Aviva France,
- Déjeuner animé par Annick Colybes (journaliste aux Echos) - Invité : Claude Cagol, Président FNPC Ile-de-France,
- 4ème table ronde, Les centres et les sites commerciaux en Europe, animée par Bérengère Guy IXIS AEW Europe,
- 5ème table ronde, L'épargne individuelle, animée par Guy Marty, Directeur général de l'IEIF,
- Les méthodes d'expertise en Europe par Denis François, Président d'Insigna Bourdais Expertise - Groupe CBRE
- L'Europe immobilière d'aujourd'hui et de demain par Alain Béchade, Président d'Atis Real Auguste-Thouard,
- Clôture du colloque par Maurice Delécole, Président de l'IFEI.

.../... (suite de p.1) - **Le projet de statut...**

permettant d'y choisir des " *experts dont la qualification et la moralité ont été au préalable vérifiées* ".

Je laisse le soin à mes confrères d'apprécier le bien fondé de cet argumentaire...

D'aucuns ont souhaité revenir à la charge et répondre point par point aux arguments du Ministre pour en montrer les faiblesses.

Je pense, pour ma part, qu'il est inutile de se lancer dans une démarche qui risque de devenir rapidement polémique et de mettre encore un peu plus en évidence le manque de cohésion de notre profession.

D'autant que cette fin de non-recevoir confirme la position déjà prise en décembre 2002 par Francis Mer, Ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie qui, dans sa réponse à la question écrite de Thierry Mariani, Député du Vaucluse, écrivait : " *La reconnaissance de cette profession passe par un plus grand engagement des professionnels de l'immobilier dans une démarche de qualité, qui pourrait être la certification de service. Un encadrement du secteur libre par une nouvelle réglementation pourrait aller à l'encontre du développement du marché et ne constituerait pas obligatoirement une garantie d'un meilleur service pour le consommateur...* "

Considérant ces deux positions ministérielles convergentes, il me semble dorénavant utopique d'attendre du législateur la promulgation d'un véritable statut ou la création d'un dispositif quelconque de protection du titre d'expert immobilier.

D'autant que les diverses organisations professionnelles ne sont pas d'accord sur la définition même de l'expert immobilier et l'étendue de ses missions, d'aucuns souhaitant inclure les diagnostics techniques dans le champ de l'expertise immobilière.

L'avenir de la profession d'expert en évaluation immobilière passe alors plus que jamais par :

- l'amélioration de son organisation interne,
- le contrôle de la compétence et de la formation permanente des experts,
- le respect impératif des principes méthodologiques et déontologiques énoncés dans notre Charte.

L'IFEI a été l'initiateur de cette Charte, aujourd'hui reconnue comme incontournable par la très grande majorité des experts et des utilisateurs d'expertises.

Il nous faut maintenant franchir un pas supplémentaire en incitant le Comité d'Application de la Charte à **se doter des pouvoirs et des moyens de la faire respecter** par tous ses signataires et tous ceux qui s'en réclament.

Parallèlement, nous devons définir un **référentiel des compétences indispensables à l'exercice de notre profession** et poursuivre intensément les actions d'enseignement, de formation et de perfectionnement technique qui permettront au plus grand nombre d'atteindre le niveau minimum requis pour produire des expertises de qualité.

En évaluation immobilière, comme dans toute autre activité, il a nécessairement d'excellents praticiens, d'autres moins bons et probablement quelques médiocres.

Plutôt que de vouloir abriter les meilleurs derrière un statut ou un titre protégé, mieux vaut encourager l'élévation générale du niveau de compétence de la profession afin que la plus large majorité tende à l'excellence.

L'écart avec les incompétents incorrigibles n'en sera que plus évident et permettra de les marginaliser.

Maurice Delécolle
Président de l'IFEI

« Financiarisation de l'immobilier »

EXPERTISE

Quelques réflexions sur le phénomène récent de " financiarisation de l'immobilier " : son intérêt mais aussi ses limites.

Voici quelques mois, notre ami Guy Marty, responsable de l'IEIF, développait, devant les membres de l'IFEI présents lors de l'une de nos rencontres mensuelles, les apports positifs d'une approche financière de l'évaluation immobilière. Il mettait notamment en exergue le fait que l'investissement immobilier s'inscrit désormais, en tout cas pour les grands investisseurs internationaux, comme une classe d'actifs comme les autres, en concurrence avec les autres grandes classes d'actifs (pour mémoire : actions, obligations, dérivés, monétaires). Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs que se définit périodiquement l'investisseur en fonction de l'évolution des marchés, il lui faut appréhender une forme d'étalon de mesure du couple performance/risque. Et c'est là que se pose la question de la méthode à mettre en œuvre pour obtenir des données financières chiffrées, homogènes et comparables.

Que dire alors des outils développés dans ce domaine, s'agissant de l'investissement immobilier ?

Et d'abord quels sont-ils et quelles sont leurs contraintes et limites ?

En complément aux analyses traditionnelles, en vigueur depuis des lustres (données comparables de marché, qualité de la construction, de la signature de l'occupant et de la localisation et notamment de la desserte, etc.) sont effectivement venues s'ajouter, à l'instigation des grands investisseurs anglo-saxons, apparus en masse à partir de 1996, de nouvelles techniques fondées essentiellement sur **l'actualisation de flux futurs** :

- soit quasi certains, car constatés ou immédiatement prévisibles,
- soit encore estimés,
  - qu'ils soient positifs (loyers, prix espérés de revente à une certaine date),
  - ou négatifs (charges courantes non récupérables sur le locataire, ou travaux prévisibles de toute nature à un horizon plausible, ou encore coût de recommercialisation en cas de vacance existante ou envisageable).

Ces déroulés de cash-flows sur tableur Excel offrent évidemment à l'analyste une impression de confort, voire de certitude, car formalisée en tableaux parfaitement " au carré ", ils font ressortir des chiffres de mesure de rentabilité en apparence d'une grande précision. Et ils constituent indéniablement un support d'aide à la réflexion et de mesure de performance tout à fait appréciable.

Il ne faut cependant pas oublier qu'ils sont, pour constituer un outil réellement exploitable, totalement tributaires de la **qualité des données d'entrée** (le célèbre " bullshit in, bullshit out " des professionnels anglo-saxons, expression imagée, voire triviale, mais ô combien frappée au coin du bon sens). C'est en effet une évidence élémentaire, mais qu'il ne faut jamais perdre de vue, sous peine d'errements graves.

Les hypothèses de calcul retenues sont en effet très largement **subjectives** et d'autant plus incertaines que l'on se situe sur une période plus longue. On peut multiplier les exemples : les présomptions d'évolution indicielle en longue période (ICC : + 1,5 % ou 2 % l'an ?) ou encore le choix d'un scénario de sortie (revente à 2 ans, 8 ans ou 20 ans ? Quel sera alors l'état des valeurs locatives et des taux de capitalisation en usage à l'époque, dans une localisation dont la qualité peut s'être modifiée dans l'intervalle ?), la nature des travaux futurs (quels seront les besoins techniques dans plusieurs années et à quel coût ?), etc.

Au fond, le seul véritable intérêt d'un tel exercice est d'obliger l'analyste à se poser une batterie de questions multicritères pour mieux cerner l'objet immobilier, et ce dans une perspective dynamique, et non plus statique, comme cela était largement le cas auparavant. On passe en fait d'une approche de valeur de type " photo " à l'instant T à un essai de projection dans un futur plus ou moins long, avec, bien sûr, tous les aléas et risques d'erreur inhérents à ce genre d'exercice.

Soulignons aussi que ces calculs peuvent aussi être biaisés par la **technique d'actualisation** utilisée : par exemple, des flux trimestriels ne doivent ainsi pas être actualisés sur une base annuelle (pratique pourtant assez fréquente chez les banques prêteuses hypothécaires), car la distorsion qui en résulte est loin d'être négligeable. De même, il faut prendre garde au rythme concret de perception des flux entrants : entre perception d'avance et terme échu, il s'est écoulé une période (mois, trimestre, semestre) et cela impacte de toute évidence sensiblement des calculs de TRI ou de valeur actuelle, et par suite les critères de choix ou de rejet d'un projet.

Aide à la réflexion, soit. Pour autant, peut-on complètement calquer cette approche sur celle en application dans le domaine de l'analyse financière stricto sensu, traditionnellement en vigueur pour les valeurs mobilières actions ou assimilables, tous secteurs confondus ?

Ma réponse de " vieil analyste financier " (trente ans d'appartenance à la SFAF – Société Française des Analystes Financiers –, un mandat d'administrateur de la même association et la responsabilité depuis bientôt dix ans de son groupe sectoriel immobilier) est clairement et spontanément " NON ". Et voici pourquoi (même si je n'ai, en toute humilité, pas forcément le sentiment d'avoir raison à 100 %). Ce qui est développé ci-après est à nouveau subjectif, et, en tant que tel soumis aux critiques déjà soulevées !

- Les marchés financiers sont certes **volatils** mais aussi de plus en plus **efficients**. C'est encore loin d'être le cas s'agissant des marchés immobiliers. Il semble à plus d'un observateur que les progrès enregistrés à l'époque faste (autour de 2000) sont désormais au moins partiellement gommés dans la période plus morose que nous traversons. À un bel effort de transparence, avérée à la fin des années quatre-vingt-dix, succède le retour d'une certaine opacité : quelles sont les vraies valeurs locatives après impact des franchises, paliers et aménagements divers ? En revanche, la volatilité de l'investissement immobilier est nécessairement limitée car cantonnée par la nécessité d'avoir une existence physique d'actifs sous-jacents qui ne sont clairement pas reproductibles à l'infini. Cela constitue aussi, de ce point de vue, une sécurité, en terme de limitation du risque.
- La principale caractéristique des valeurs mobilières est leur **fongibilité** : une action Vivendi Universal (quel horrible exemple !) est strictement identique à une autre. Ce n'est absolument pas le cas d'un immeuble : même artère, même desserte, même environnement... et deux immeubles mitoyens peuvent avoir une valeur instantanée et une perspective de valorisation à court ou moyen ou long terme radicalement différentes.

Marché loin d'être efficient, fongibilité problématique, voire douteuse... Quelles vertus reste-t-il aux approches financières appliquées à l'immobilier pour trouver leur légitimité, au-delà du simple instrument de passage au crible d'hypothèses (peu scientifiques, comme on l'a vu) puis d'aide à un processus de réflexion, préalable à une prise de décision d'investissement ou d'arbitrage.

À mes yeux, il en existe au moins une, celle de permettre, avec toutes les réserves d'usage, un minimum de faculté de " **benchmarking** ", c'est-à-dire de **comparabilité d'investissements** alternatifs à l'entrée, puis de hiérarchisation des performances relatives d'actifs au sein d'un même portefeuille, et enfin de prises de décisions d'arbitrage.

Pour les besoins de l'exercice, on présuppose bien entendu que la subjectivité de l'analyste reste constante à la fois dans le temps et dans l'espace et que, non moins évidemment, les biais et limites de son modèle technique d'analyse sont parfaitement connus et maîtrisés !

Avec humilité, admettons, à ce stade, en conclusion, qu'il existe encore quelques progrès à réaliser en la matière !

En conclusion, en raison du caractère complexe et terriblement pluridisciplinaire de l'investissement immobilier, il sera toujours nécessaire de croiser les résultats de plusieurs approches (techniques, urbanistiques, juridiques, fiscales, environnementales) avec ceux résultant d'une modélisation financière, aussi sophistiquée soit-elle. Les experts de terrain ont donc encore de beaux jours devant eux !

Michèle Philippe-Serpault,
Membre de l'IFEI

La loi de Robien, applicable à la réhabilitation de logements insalubres

JURIDIQUE

Dans le cadre de la politique visant à accroître le parc locatif d'une part et des implications de la loi S.R.U. sur les logements décents d'autre part, le gouvernement après les assouplissements du régime Besson, pour le neuf : relèvement des plafonds de loyer, disparition des plafonds de ressources du locataire ; à décidé d'étendre le système d'amortissement à l'ancien réhabilité.

Cette mesure qui doit être excellente nécessite un décret d'application dont nous sommes tous en l'attente afin de savoir exactement le type de travaux à entreprendre pour rentrer dans le champ d'application de la loi et d'autre part comment seront vérifiés et par qui l'état des appartements avant et après les travaux.

Nous reviendrons en détail sur tous ces points dans une publication de l'I.F.E.I.

Jacques Detrez,
Vice-Président de l'IFEI

La loi sur les risques technologiques et naturels

JURIDIQUE

Après le plomb, l'amiante, les xylophages, le radon, le diagnostique gaz, le diagnostique immeuble, voici PPRT et PPRI. Nous reproduisons ci-après un article sur la loi du 30 juillet 2003, publié dans Juris immobilier.

La loi du 30 juillet 2003 vise à limiter les effets des catastrophes technologiques ou naturelles, notamment en maîtrisant l'urbanisation des zones à risque. Pour les bailleurs et les vendeurs de biens immobiliers, elle impose une nouvelle obligation d'information du locataire ou de l'acquéreur. Obligation sanctionnée par le droit du contractant d'obtenir la résolution du contrat.

Risques technologiques

La loi comporte 84 articles répartis en deux titres, l'un sur les risques technologiques, l'autre sur les risques naturels (loi n° 2003-699, J.O. du 31 juillet p. 13021).

L'État doit élaborer des plans de prévention des risques technologiques (art. L. 515-15 nouv. du Code de l'environnement). Le plan définit un zonage qui a des incidences sur l'urbanisme :

I zones où les constructions nouvelles (ou extensions) sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières

II zones où les collectivités locales peuvent instituer un droit de délaissement des bâtiments

III zone où l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation. Dans ce cas, une convention est conclue entre les collectivités, les exploitants des installations et les organismes HLM (ainsi que, le cas échéant, les autres bailleurs) pour définir le programme de relogement des occupants.

Par ailleurs, le plan peut prescrire des mesures de protection des populations portant sur l'aménagement des constructions (ou de simples recommandations).

Le chapitre IV prévoit des dispositions sur l'indemnisation des victimes des catastrophes technologiques (art. 17).

Il est possible de constater " l'état de catastrophe technologique " lorsqu'un grand nombre de biens immobiliers sont endommagés par un accident d'une installation classée. Les contrats d'assurance des personnes physiques garantissant les dommages d'incendie ouvrent droit à la garantie de l'assuré pour les dommages résultant des catastrophes technologiques.

Le **fonds de garantie** des assurances obligatoires est chargé d'indemniser les dommages causés par une catastrophe technologique, pour les habitations principales (les dommages doivent être intervenus à compter du 1er septembre 1998). Pour les syndicats de copropriétaires, la loi nouvelle ajoure un article 38-1 à la loi de 1965 pour indiquer que le syndic convoque l'assemblée dans les 15 jours de la catastrophe. Les décisions autorisant le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (art. 20 de la loi nouvelle). Placé après l'article 38 qui concerne la reconstruction du bâtiment, le nouvel article vise a priori des dégâts plus graves que ceux qui pourraient relever d'une décision du syndic lui-même en vertu des articles 18 de la loi et 37 du décret.

L'article 27 de la loi nouvelle impose à l'exploitant qui arrête l'installation de façon définitive de placer le site dans un état qui ne porte pas atteinte notamment à la santé et à la sécurité du voisinage.

L'exploitant d'une installation classée doit tenir un **état de la pollution des sols**. Cet état est joint à toute promesse ou contrat de vente des terrains sur lesquels est sise l'installation (art. 28).

Les articles 34 et suivants prévoient des aménagements fiscaux ; dégrèvement de taxe foncière pour les organismes HLM qui réalisent des travaux prescrits en application du plan de prévention des risques (art. 37), **crédit d'impôt** en cas de réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'habitation à titre de résidence principale (art. 34).

Risques naturels

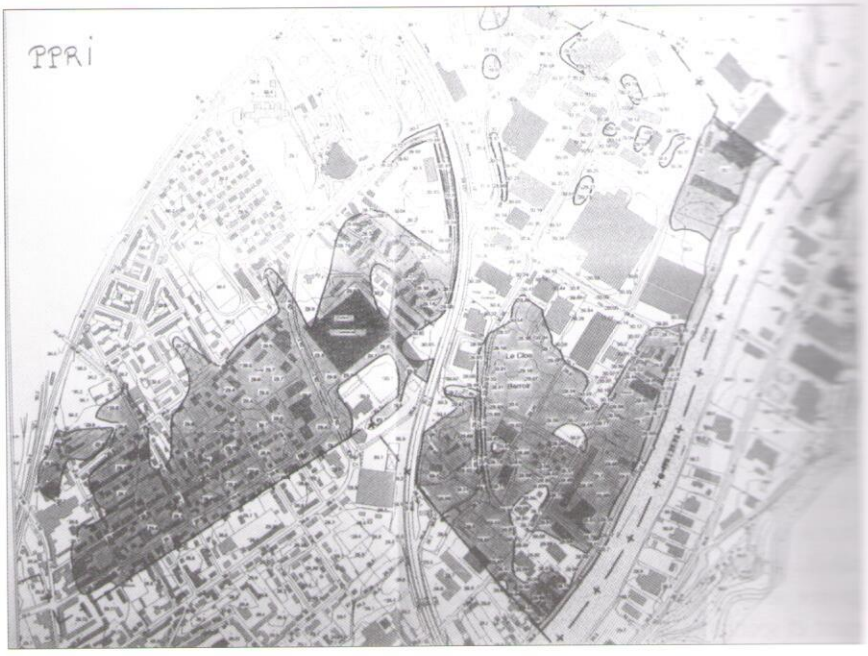
Le deuxième titre de la loi comporte également des mesures destinées à l'information de la population sur les risques encourus (art. 40 notamment). Les articles 41 et 42 concernent la prévision des crues. L'article 43 prévoit que les maires établissent des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines ou des matières susceptibles de provoquer l'effondrement des sols. Il est institué une commission départementale des risques naturels majeurs (art. 44).

Article 4 - Dispositions applicables en zone "bleue".

La zone Bleue exposée à un risque modéré, implique néanmoins la mise en oeuvre de mesures de prévention, administratives, urbanistiques et techniques.

Dans cette zone, les utilisations et occupations du sol sont soumises à des prescriptions spéciales dont la mise en oeuvre est de nature à prévenir les risques, réduire leurs conséquences ou les rendre plus supportables.

La zone Bleue comprend un secteur Bleu Foncé exposé à un risque de submersion de plus d'un mètre nécessitant la mise en oeuvre de prescriptions spécifiques.



Pour la prévention des inondations, la loi nouvelle institue des servitudes qui créent soit une zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement soit une zone de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau (art. 48). En cas de préjudice matériel direct et certain, la création de ces servitudes ouvre droit à indemnisation des propriétaires. Si la rétention artificielle des eaux liée à la servitude crée une surinondation, elle ouvre droit à indemnité des occupants. Enfin, le propriétaire peut requérir de la collectivité qui a institué la servitude l'acquisition des terrains qui en sont grevés (dans un délai de 10 ans à compter de l'institution de la servitude). La reconstruction d'un bâtiment détruit par une catastrophe naturelle peut être, à titre dérogatoire, autorisée, même si les prescriptions imposées aux constructeurs s'y opposent (art. 51, modifiant l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme).

L'article 61 de la loi nouvelle élargit les missions du fonds de prévention des risques naturels majeurs. Il peut notamment financer l'acquisition de biens exposés à un risque de mouvement de terrains ou de crues menaçant gravement des vies humaines, l'acquisition de biens d'habitation ou utilisés à titre professionnel par des personnes physiques ou des personnes morales employant moins de 20 salariés, si les terrains sont ensuite rendus inconstructibles. Peuvent aussi être financées les opérations de reconnaissance et de comblement des cavités souterraines.

En matière d'assurance, l'article 68 exclut de l'indemnisation des risques technologiques, les biens qui seraient construits en violation des règles administratives en vigueur.

Information des acquéreurs et des locataires

Le vendeur d'un bien immobilier ou le bailleur doit informer l'acquéreur ou le locataire de l'existence des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels majeurs, ou d'un décret définissant des " zones de sismicité ".

Pour la vente, il faut annexer l'état des risques à la promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente. Pour la location, l'état des risques est annexé au contrat de location.

Il revient au préfet d'arrêter la liste des communes où ces dispositions sont applicables et la liste des risques et des documents à prendre en compte (art. 77 de la loi nouvelle, art. L 125-5 du Code de l'environnement). Si un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu à indemnisation, le vendeur ou le bailleur doit informer l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire, ou dont il a été informé.

En cas de violation de ces dispositions, l'acquéreur ou le locataire peuvent demander la **résolution du contrat** ou demander au juge une **diminution du prix**.

À propos de la présomption de légalité des certificats administratifs d'affectation des locaux

JURIDIQUE

Code de la construction et de l'habitation – Article L. 631-7

Références *: Cass. 1re civ., 4 mars 2003, n° 99-18.259.*

SCP 83 Bd Haussmann et SCP 226 Bd Saint-Germain c/Sté Natexis Bail

M. Lemontey, prés. ; M. Meliotée, av. gén.

Résumé : la responsabilité du notaire, rédacteur d'acte, ne saurait lui imposer de s'assurer personnellement de l'affectation d'un immeuble alors que le vendeur produisait une lettre de l'Administration compétente.

En effet, les actes administratifs sont présumés légaux et les renseignements délivrés par l'Administration sont présumés exacts.

Analyse

1 – Nous l'avons échappé belle. Nous ? Les représentants des professions juridiques et judiciaires, les rédacteurs d'actes, car nous sommes tous au contact de décisions administratives qu'il faut intégrer dans le corps des actions qui nous incombent.

Cette intégration doit-elle se faire avec un esprit de suspicion et de doute nous conduisant à contrôler ces décisions ?

Au contraire, devons-nous faire confiance, dès lors que lesdites décisions répondent dans les forme et contenu aux critères habituels de régularité ?

La question est importante en ces temps de responsabilité accrue des professionnels du droit, dont le fondement repose parfois sur le simple critère de l'assurance fournie par lesdits professionnels, plutôt que sur ceux du Code civil.

Et, dans ce mouvement, on pourrait également craindre une obligation de contrôle portant sur tous les documents intégrés dans les actes rédigés par les professionnels du droit.

Ainsi, le rédacteur d'actes devrait-il douter de la validité de la renonciation expresse à un droit de préemption ou d'un état hypothécaire ?

Cette solution serait absurde, sauf à considérer que ceux-là mêmes qui s'engagent ont perdu toute capacité de discernement. Le rédacteur d'actes serait tenu à une obligation de résultat portant également sur la teneur des décisions fournies par des tiers qu'il s'agisse de l'Administration, des prestataires extérieurs (diagnostic…) ou des parties.

C'est certainement aller trop loin.

Par bonheur, la Cour de cassation, avec un bon sens salutaire, met un coup d'arrêt à une éventuelle dérive en ce sens.

2 – Par une motivation dépourvue d'ambiguïté, la Cour suprême vient en effet affirmer que " *tout acte administratif est présumé légal et les renseignements délivrés par l'Administration présumés exacts* ".

Les circonstances de l'espèce n'étaient pourtant pas banales et méritent un bref rappel. Un notaire est chargé d'établir le même jour une vente et un contrat de crédit-bail portant sur un local " *affecté à usage de bureaux commerciaux* ".

Cette affectation ressortait d'une lettre de la Préfecture de Paris datée du 15 novembre 1985 adressée à sa demande au propriétaire initial des lieux, vendeur du crédit-bailleur.

L'acte de vente précisait que ledit vendeur garantissait l'acquéreur de l'affectation.

Quelques années plus tard, le représentant de l'État avertissait le crédit-preneur que l'affectation réelle du local était l'habita-

.../... (suite p.6)

.../... (suite de l'article p.5)

tion et qu'en conséquence son utilisation à usage de bureaux commerciaux constituait une infraction à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. L'Administration précisait que sa lettre du 15 novembre 1985 avait été établie sur la base de renseignements erronés fournis par le vendeur. Le crédit-bailleur assignait en réparation de son préjudice, sur le fondement de la garantie d'éviction, son vendeur, le crédit-preneur et, en garantie, le notaire rédacteur de l'acte.

La cour d'appel retient alors que " *la seule lettre du 15 novembre 1985, même si elle émanait de l'administration compétente pour définir l'affectation des locaux, était dépourvue de caractère décisoire, qu'elle ne pouvait davantage avoir valeur probante pour un officier ministériel normalement diligent, tenu de s'assurer personnellement que les locaux, dont la commercialité était garantie aux termes de l'acte par lui rédigé, pouvaient effectivement être affectés à usage de baux commerciaux... Tenu de procéder lui-même aux recherches qu'imposent ses devoirs et ses pouvoirs, cet officier public ne pouvait exciper, pour s'exonérer de sa responsabilité professionnelle, des renseignements inexacts fournis à l'administration par sa cliente...* ". En d'autres termes, les juges du second degré ont considéré que le notaire était le garant des actes de l'administration et qu'il devait donc procéder lui-même aux vérifications auxquelles s'était livrée auparavant l'Administration !

3 – Pour comprendre la sévérité d'une telle décision, il faut rappeler qu'au cours des années 1980, un certain nombre de lettres émises par la Préfecture de Paris, au visa des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, se sont avérées fausses.

En réalité, il s'agissait de " *vraies-fausses* " -lettres, puisqu'elles étaient régulièrement émises par un fonctionnaire compétent mais bien peu scrupuleux au profit de certains bénéficiaires non moins scrupuleux, puisque leur teneur ne reflétait pas, au moins pour partie, la réalité.

Ces écarts ont provoqué un vent de suspicion touchant certaines catégories de professionnels familiers des problèmes d'affectation et les immeubles objets de ces opérations.

4 – L'Administration a rapidement mis fin à ces abus, mais il a fallu quelque temps pour identifier les attestations erronées. Parallèlement, le législateur est intervenu pour mettre en place un dispositif sécuritaire défini sous l'article L. 631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation et organisant la délivrance de certificats d'affectation.

Dorénavant, pour savoir si l'affectation d'un immeuble ressort ou non du champ d'application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, il faut mais il suffit de solliciter du représentant de l'État un certificat d'affectation. Ce certificat est une décision officielle. Il est donc accordé avec toute la rigueur d'une décision susceptible de faire grief et en respectant un formalisme sévère.

La mise en place de ces nouveaux certificats a, en pratique, eu pour effet de mettre un terme aux errements du type de ceux qui ressortent du présent litige soumis à la Cour de cassation. Quoi qu'il en soit, cette dernière, la décision du 4 mars 2003, remet les choses à leur place, considérant que si la fraude corrompt tout, elle ne pourrait rendre responsable un notaire du défaut de valeur d'une lettre définissant l'affectation, dès lors que celui-ci n'avait aucun moyen de suspecter la validité de l'acte émis par l'Administration.

En conséquence, comme le rappelle opportunément la Haute juridiction, les actes émis par l'Administration sont et restent présumés légaux et leur contenu exact, ce qui constitue le bon sens. Cette décision mérite d'être approuvée sans réserve.

5 – Si, dans cette affaire, la responsabilité du notaire n'a pas été retenue, les présentes observations nous offrent l'occasion d'attirer l'attention des rédacteurs d'actes sur une autre décision rendue récemment par la première chambre civile de la Cour de cassation [1].

Celle-ci a, en effet, rappelé l'obligation pour un notaire de vérifier l'identité, l'état et le domicile des parties, au besoin par la production de tous documents administratifs.

Certes, cette décision est prise au visa de l'article 5 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires énonçant :

" *L'identité, l'état et le domicile des parties, s'ils ne sont pas connus du notaire, sont établis par la production de tous documents justificatifs. Ils peuvent exceptionnellement lui être attestés par deux témoins ayant les qualités requises par l'article 4 dudit décret* ".

La référence au décret précité ne saurait occulter la permanence d'une telle obligation.

Les rédacteurs d'actes, et pas seulement les notaires, doivent, par leurs interventions permettre aux parties d'exécuter et de faire exécuter les engagements qu'ils formalisent.

Or, un acte dont la comparution est incomplète, voire erronée, ne peut respecter un tel objectif.

Dès lors, la Cour de cassation rappelle à juste titre cette obligation minimum.

La rédaction d'actes n'est pas un art d'improvisation. Cette décision doit donc à notre sens être tout autant approuvée.

6 - Dans la continuité de ces observations, il nous paraît opportun de revenir quelque peu sur la portée des dispositions de la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques du 15 mai 2001 imposant l'immatriculation des sociétés civiles immobilières.

En effet, à compter du 1er novembre 2002, ces sociétés qui n'ont pas procédé à leur immatriculation se trouvent dépourvues de toute personnalité juridique.

Il en résulte donc pour un certain nombre d'entre elles une incapacité à agir.

Le Professeur MONÉGER a attiré l'attention des professionnels sur les conséquences de cette situation (Veille juridique et croissance des risques, Loyers et copro., Fév. 2003).

Il nous semble utile de nous faire l'écho de cette « révolution discrète » de la loi NRE et de profiter des présentes colonnes pour attirer l'attention des rédacteurs d'actes sur les vérifications qui s'imposent à eux dans l'hypothèse de l'intervention d'une société civile, support juridique fréquemment utilisé en matière immobilière.

Antoine Hinfray
Avocat à la cour d'appel de Paris,
Vice-Président de l'IFEI

Nota : cet article est paru dans «La revue des loyers» - juillet-septembre 2003.

1. Cass. 1re civ., 4 févr. 2003, n° 01-14-889, Gaz. Pal. 2003, jur., p. 5, Rev. Lamy Dr. Aff. 2003, n° 5, p. 6.

L'obligation d'une superficie minimale pour construire (suite du Cercle n°13)

LÉGISLATION

Le 3 juillet dernier, alors que nous n'avions pas encore eu le temps d'apprécier pleinement les multiples implications des 209 articles de la loi SRU, et avant même que tous les décrets d'application aient été élaborés, le J.O. publiait la loi " Urbanisme et habitat " (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003).

Cette loi avait été initialement présentée comme une œuvre de toilettage et de simplification de la loi SRU.

En réalité le Parlement a accouché d'une loi fourre-tout de près de 100 articles concernant l'urbanisme, la sécurité des constructions, la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés, l'offre locative et les pays.

Cette loi a surtout été commentée sur ses dispositions concernant le nouveau régime d'amortissement des immeubles locatifs (amortissement Robien).

Les commentateurs ont été moins diserts sur le fait que cette même loi modifie substantiellement une soixantaine d'articles du Code de l'Urbanisme et que, sur certains points, elle marque un véritable retour en arrière par rapport aux novations apportées par la loi SRU.

C'est notamment le cas en matière de superficie minimale pour construire.

Dans le n° 13 du Cercle, nous avions commenté la disposition nouvelle introduite par l'article 4 de la loi SRU qui limitait la possibilité d'imposer une superficie minimale au seul cas où elle "*est justifiée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif*".

Nous avions alors rappelé que lorsqu'un POS a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, ses règles restent opposables jusqu'à la prochaine révision du plan.

Ce n'est que lors de la révision, que le règlement devra respecter la nouvelle rédaction des articles L.123-1 et R.123-9 et ne pourra donc plus faire mention d'une superficie minimale, à moins qu'elle ne soit justifiée par des contraintes techniques d'assainissement non collectif.

Par conséquent un terrain peut encore être considéré inconstructible au seul motif d'une superficie inférieure au seuil imposé -sans justification explicite- par l'article U5 ou N5 d'un règlement de POS, et ce tant que ce plan reste applicable.

Or, **l'article 27 de la loi " Urbanisme et Habitat " permet de prolonger la survie des POS** approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU.

Elle autorise en effet leur modification " *lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan* ", et leur révision simplifiée (jusqu'au 31 décembre 2005) pour permettre :

- la réalisation d'une construction ou opération présentant un intérêt général;
- l'extension des zones constructibles présentant un intérêt général, ne portant pas atteinte à l'économie du POS et ne comportant pas de graves risques de nuisances;
- la rectification d'une erreur matérielle.

Pour ces POS ainsi modifiés, révisés ou rectifiés, les dispositions de l'article L.123-1, dans leur rédaction antérieure à la loi SRU, restent applicables.

De plus, **l'article 17 de cette même loi Urbanisme et Habitat**, a modifié l'article L.123-1-12° du Code de l'Urbanisme en étendant la possibilité d'imposer une surface minimale pour construire " ***lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée*** ".

Les communes qui veulent imposer une superficie minimale pourront donc :

- continuer à le faire, sans justification, au titre du règlement d'un ancien POS contenant cette obligation;
- maintenir cette obligation même après modification ou révision du POS, dès lors que la nature de la modification ou la révision n'impose pas la mise en conformité du plan avec les nouveaux articles L.123-1 et suivants issus de la loi SRU.
- introduire cette obligation dans un nouveau PLU si elle peut se justifier par des difficultés d'assainissement individuel, la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou celle de l'intérêt paysager de la zone.

Rappelons en outre que la constructibilité des terrains peut aussi être entravée par la faiblesse du COS ou du CES ainsi que par l'imposition de certaines caractéristiques dimensionnelles des terrains (largeur de façade, cercle inscriptible, recul par rapport aux limites séparatives, etc.)

De très nombreux terrains, " trop petits " au regard des règles d'urbanisme, resterons donc encore longtemps inconstructibles malgré les espoirs qu'avait fait naître la loi SRU.

Maurice Delécole

Rentrée à l'ESPI

ASSOCIATION

Pour la troisième année consécutive, les membres de l'IFEI (Frédéric Pezé, responsable pédagogique, Yvan Paternasky, Guillaume Cailloux et Jaques Detrez) qui assurent les cours de l'expertise immobilière à l'ESPI, ont repris leurs cours auprès des 2è et 3è années.

Depuis l'année dernière, une nouvelle section « Masters » a été ouverte et prise en charge par Frédéric Pezé.

Les tendances au 30 octobre 2003

Bureaux

Habitation

Centres commerciaux

Ce numéro du Cercle contient un article de Michèle Philippe-Serpault, membre associée de l'IFEI depuis 2001. Le Comité de rédaction l'en remercie et souhaite la contribution des membres à la vie de l'Institut et à ses publications.

Une **boite E-mail est à la disposition** des membres pour envoyer article ou photo : **llcom@free.fr**. (sous référence IFEI).

Nouveaux membres

Entre février et septembre 2003, l'IFEI a eu le plaisir d'admettre de nouveaux membres Titulaires : Alain BORRY, Dominique DAUTA, Jean-Sébastien LE PALLEC, Michael MORRIS, François SAUVAL et Antonio VAZ DA CRUZ.

Sommaire

Charte
Le projet de statut de l'expert 1
Expertise
Financiarisation de l'immobilier 2
Juridique
La loi de Robien... 3
La loi sur les risques technologiques et naturels 4
A propos de la présomption de légalité des certificats... 5
Législation
L'obligation d'une surface minimale pour construire 7

Section Grand Sud de l'IFEI

RÉGIONS

Notre dernière réunion trimestrielle a été organisée le 13 juin 2003 à La Grande Motte par Martine Puech et Gilles Carol. Le thème était l'immobilier de loisir et la résidentialisation des stations littorales. Nous avons eu le plaisir d'écouter les interventions de :

- Claude Allet, Directeur de la Mission Interministérielle de l'Aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon, qui nous a notamment parlé de la mission littorale, de la cabanisation des stations et de la résidentialisation des campings.
- Henri Dunoyer, Maire de La Grande Motte, nous a présenté le programme phare d'urbanisme de La Grande Motte ainsi que le " grand projet " de réhabilitation de l'immobilier touristique.

La journée s'est achevée par une visite du programme phare de La Grande Motte.

La prochaine réunion se tiendra le vendredi 5 décembre 2003 à Toulouse.

Section Rhône-Alpes-Provence de l'IFEI

RÉGIONS

Le colloque du 17 septembre 2003 (NOVOTEL de Bron), placé sous la direction de notre Président, Jean-René Amouroux, a été brillamment organisé par notre ancien Président Eugène Sage, et le fonctionnement orchestré comme à l'accoutumée par Alain Pradel.

Le thème était « **Évaluations foncières et immobilières** » : Confrontation des points de vue, méthodes, problèmes et solutions entre les Experts des Services fiscaux et les Experts privés et/ou judiciaires.

Ce colloque fut présenté par M. Daniel Chabanol, Président de la Cour administrative d'appel de Lyon, avec les participations principales de Mme Zampino, Vice-Présidente du TGI de Lyon, Mme Dumas, Directrice divisionnaire des services fiscaux, M. Braun, Inspecteur principal à la Brigade de fiscalité immobilière, M. Delporte, Inspecteur principal à la Brigade domaniale, Mme Thévenet et MM Foltz et Sarret, Inspecteurs principaux.

Notre confrère, Jacques Michard, assista Eugène Sage durant cette journée qui, après l'introduction de Jean-René Amouroux, se poursuivit avec une présentation de l'I.F.E.I. par notre Président national Maurice Delécole.

Réduction de loyer pour entrée d'immeuble sale

REVUE DE PRESSE

Ce «fait divers» se déroule dans le canton de Vaud, en Suisse. Après neuf ans de litiges avec ses propriétaires, une locataire a obtenu devant le Tribunal fédéral une baisse de loyer de 2 %. Une réduction justifiée par le mauvais état de la moquette du hall d'entrée de l'immeuble. Dès juin 1994, cette locataire avait signalé le défaut aux propriétaires. Sale et taché, le tapis était déchiré, et arraché sur une marche d'escalier, ce qui n'était pas sans présenter un «certain danger», aux dires d'un juge fédéral. La moquette ne sera remplacée que cinq ans plus tard, peu après le dépôt d'une demande de réduction de loyer. La locataire recevra 1950 francs suisses, équivalent à une baisse de loyer de 2 % sur la période de juin 1994 à décembre 1999. À une majorité de trois juges contre deux, la première cour civile du Tribunal fédéral a considéré, le 28 octobre 2003, que ce défaut justifiait le droit à une réduction de loyer. D'autant que l'entrée d'un immeuble constitue une véritable «carte de visite» pour les locataires. Même si un défaut d'entretien n'est pas très grave, il peut justifier, s'il perdure, un droit à une réduction de loyer.

(Le Quotidien de la veille immobilière - n°41 - 3 novembre 2003)

I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière
26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)
Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14