

# Opérations Immobilières

 @OImmobilieres

N° 128 | Septembre 2020

**LE MONITEUR**



Consultez  
votre revue sur  
**LE MONITEUR**  
et sur tablette

**DOSSIER**

## L'évaluation immobilière

- Déterminer la valeur d'un actif immobilier
- Expertiser un terrain à bâtir
- Définir la notion de valeur vénale
- Limiter les risques de l'évaluation des immeubles de bureaux

### LE POINT SUR

Assurance : la prescription  
des actions entre  
construction

### JURISPRUDENCE

Les loyers commerciaux  
face à la Covid-19

### EN SYNTHÈSE

La servitude dite  
de cour commune

# Opérations Immobilières

LA REVUE DE RÉFÉRENCE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



## Le mensuel :

- > Suivez l'actualité du droit immobilier et anticipez les évolutions législatives et réglementaires.
- > Approfondissez un sujet d'actualité à l'aide du dossier thématique.
- > Cernez la portée pratique de la jurisprudence commentée qui vous concerne.

+ La version digitale, les archives et les contenus web disponibles sur le [moniteur.fr](http://moniteur.fr) ou via l'appli Le Moniteur Kiosk

**BULLETIN D'ABONNEMENT** À retourner accompagné de votre règlement à : Opérations Immobilières - Service Abonnements - Antony Parc 2 - 10 place du Général de Gaulle - BP 20156 - 92186 Antony Cedex - Tél. 01 79 06 70 00 - E-mail : [abonnement@groupemoniteur.fr](mailto:abonnement@groupemoniteur.fr)

### Je m'abonne à Opérations Immobilières

Compris dans l'abonnement annuel : 10 numéros en version papier + bibliothèque numérique via l'appli le moniteur kiosk, les archives numérisées des revues sur [lemoniteur.fr](http://lemoniteur.fr)

2 ans au tarif de **739 € TTC**

1 an au tarif de **509 € TTC**

Vous avez la possibilité de vous abonner 1 an à la version numérique seule pour 449 € TTC - Cochez cette case

### MODE DE RÈGLEMENT

- Chèque bancaire à l'ordre : **Opérations immobilières**
- À réception de facture

Signature obligatoire

Mme  M. POOOF

Nom..... Prénom.....

Fonction.....

Adresse.....

Code postal [ ] Ville.....

Tél. [ ]

E-mail.....

N° Siret [ ]

Code Naf [ ]

Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 28/02/21. Etranger et DOM/TOM nous consulter.

Conformément à la législation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification pour les informations vous concernant et de celui de vous opposer à leur transmission éventuelle en écrivant au Service Diffusion - Antony Parc 2 - 10 place du Général de Gaulle - BP 20156 - 92186 Antony Cedex. GROUPE MONITEUR SAS AU CAPITAL DE 333 900€ 403 080 823 RCS Nanterre. Toute commande implique l'acceptation des CGV consultables à : [http://www.infopro-digital.com/pdf/CGV\\_abo\\_Groupe.pdf](http://www.infopro-digital.com/pdf/CGV_abo_Groupe.pdf). Pour consulter les règles RGPD du groupe : <https://www.infopro-digital.com/rgpd-gdpr/>

# Vers de nouveaux éléments déterminant **la valeur des biens** ?

S'intéresser à la valeur des immeubles, c'est s'inscrire dans une triple démarche : d'abord macro-économique, consistant à connaître les grandes évolutions géographiques de la valeur des biens; chacun sait la limite des valeurs moyennes ou médianes ainsi présentées, mais la grande majorité d'entre nous sommes friands de cette cartographie des valeurs qui permet de caractériser une valorisation des territoires et d'en suivre année après année l'évolution. Les grands organes de la presse hebdomadaire ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, en publiant régulièrement une carte des prix des logements.

La recherche de la valeur vénale ou locative d'un bien immobilier, c'est aussi à une échelle plus fine, l'approche de la juste valeur, *la fair value* pour les anglosaxons. Un expert est nécessaire pour la déterminer. Les pouvoirs publics nous ont mis le pied à l'étrier voici près de quinze ans en obligeant au mesurage des lots de copropriété : la superficie dite loi Carrez a ainsi dégagé une valeur au mètre qui permet à chaque candidat à l'achat d'un bien, de disposer d'éléments de comparaison réputés protecteurs de son consentement ; l'État a franchi l'an dernier un pas de plus en ouvrant l'accès aux données relatives aux transactions réalisées : le fichier demandes de valeurs foncières (DVF) renseigne ainsi sur les mutations immobilières intervenues dans la ville, le quartier, la rue, voire l'immeuble même, permettant une connaissance affinée des données économiques alentour.

Une troisième étape se profile, qui conduit à approfondir la vérité des valeurs. Est-il en effet durablement pertinent de valoriser un bien en fonction seulement de sa superficie ou son emplacement ? Sans doute est-ce actuellement la réponse pertinente dans les zones tendues où l'offre est restreinte, mais chacun devine que la valeur d'un bien devrait traduire plus largement les caractéristiques spécialement environnementales et sanitaires du bien : son état de vétusté et sa performance énergétique bien sûr, mais aussi son confort d'usage, la qualité de son air intérieur, et demain le poids carbone du bien, comme son aptitude à produire de l'énergie et à mutualiser des usages.

Cette démarche est engagée, et le dossier de cette revue en rend compte ; mais ne nous trompons pas : ces transformations progressives des méthodes d'évaluation des immeubles traduisent plus généralement le concept du développement durable, selon lequel toute approche économique doit se compléter d'une approche écologique et sociale, le triptyque assurant l'équilibre et le bien-être des propriétaires et occupants. Et on peut même s'autoriser à rêver d'évolutions plus radicales encore : la Nouvelle-Zélande a, en 2019, adopté pour la première fois un « budget bien-être » qui place le bien-être des citoyens au centre des décisions relatives aux dépenses publiques : c'est bien ce qu'une évaluation immobilière devrait renseigner, la valeur du bien-être.

Philippe Pelletier

# Opérations Immobilières

## ÉDITO 3

**Vers de nouveaux éléments déterminant la valeur des biens ?**

## LE POINT SUR... 7

**La prescription des actions entre les constructeurs**

## TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE 10

### ■ PARU AU JOURNAL OFFICIEL..... 10

Documents d'urbanisme, un mot d'ordre : rationalisation !

De la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT)

Commande publique entre souplesse et relance économique

Le bâtiment à l'épreuve de l'énergie et du climat

Etudes géotechniques préalables et zone d'exposition au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydrations des sols

Quotas SRU : de la production supplémentaire de logements locatifs sociaux dans certaines communes

Dispositif réglementaire de la réforme de la copropriété

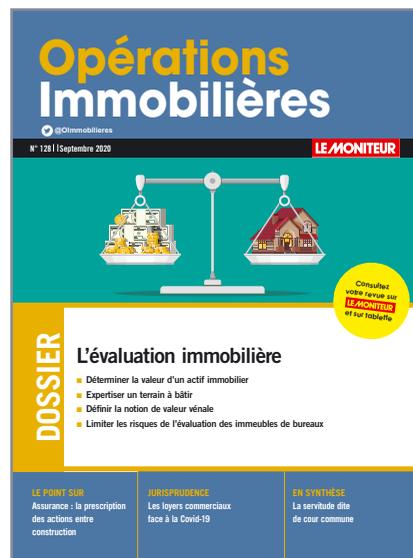
Copropriété : le vote par correspondance enfin opérationnel

Équipement de tous les bâtiments non résidentiels de systèmes d'automatisation et de contrôle au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Du contrat de performance énergétique

De nouvelles obligations d'information sur la consommation énergétique dans les immeubles collectifs

Evolution des modalités d'octroi et du montant de la prime de transition énergétique



Editions-du-Moniteur

**Le prochain numéro d'Opérations Immobilières sera consacré à la construction sur un site et sol pollués**

### ■ JURISPRUDENCE COMMENTÉE ..... 16

#### DÉCISION DU MOIS ..... 16

Les loyers commerciaux face à l'épidémie de la Covid-19

### ■ VEILLE JURISPRUDENTIELLE .....23

## EN SYNTHÈSE 48

La servitude dite « de cour commune » préfabriquées

## DOSSIER

27

## L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Déterminer la valeur d'un actif immobilier.....	28
L'enjeu de la définition de la valeur vénale .....	32
L'expertise, une étape clef pour la promotion immobilière.....	34
La valorisation du foncier, étape indispensable dans l'élaboration d'une stratégie foncière .....	36
Les risques liés aux calculs de valeur des immeubles de bureaux.....	39
Évaluer la valeur d'un bien en cas d'expropriation .....	43
Récapitulatif des principales méthodes d'évaluation de la valeur.....	46

Pour s'abonner : 01 79 06 10 00  
 abonnement@groupelemoniteur.fr  
 Scannez le QCR ci-contre



**LE MONITEUR** Boutique

www.lemoniteurboutique.com

**Faites le bon choix et commandez en ligne**



La garantie du meilleur prix



★★★★ Avis des lecteurs



Expédition en 48 h des livres en stock



Livraison Colissimo à 1 €\*



Feuilletage d'extraits en ligne



Suggestion de produits complémentaires



Paiement sécurisé



Mandats administratifs acceptés

REVUES

OUVRAGES  
À ACTUALISATION

BASES  
DE DONNÉES

LIVRES

\* France métropolitaine

www.lemoniteur.fr/ope-immo

## RÉDACTION

**Responsable éditoriale :** Anne-Charlotte Navarro  
Anne-charlotte.navarro@infopro-digital.com

**Relecture :** Marie Guernut

**Directeur éditorial :** Thierry Kremer

**Directrice des éditions :** Claire De Gramont

## MISE EN PAGE

Amina Benmarouf

## PROMOTION-DIFFUSION

**Directeur :** Guillaume de Corbière

**Chargée de diffusion :** Sandra Denisse

**Gestion des abonnements :** Nadia Clément

## RELATION CLIENTS

**Directeur :** Nadia Clément

Tél. : 01-79-06-72-91

**Prix de vente au numéro :** 65 € TTC

**Abonnement annuel :** 509 € TTC

10 n° papier et numérique + l'accès aux contenus exclusifs sur le moniteur.fr dont les archives.

**Pour s'abonner :** 01 79 06 10 00

abonnement@groupelemoniteur.fr

## FABRICATION

Fabienne Couderc – Isabelle Fontaine

## OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

est édité par Groupe Moniteur

SAS au capital de 333.900 €

Siège social : Antony Parc 2

10, place du Général de Gaulle,

BP 20156 - 92186 Antony Cedex

RCS NANTERRE 403 080 823

N° SIRET 403 080 823 00012

N° TVA intracommunautaire

FR 32 403 080 823

Principal actionnaire : INFO SERVICES

HOLDING

**Président, directeur de la publication :**

Julien Elmaleh

**Directeur général délégué :**

Manon Rossetti

## IMPRIMERIE-BROCHAGE-ROUTAGE

Imprimerie de Champagne

Rue de l'Étoile de Langres

ZI Les Champis – 52200 Langres, France

**N° commission paritaire :** 0218T 89266

**ISSN :** 1961-6597

Mensuel. Dépôt légal à parution

Imprimé en France/Printed in France



# Comité scientifique



**Directeur du comité**

**Philippe PELLETIER**

Associé de LPA-CGR avocats  
Il est président du plan bâtiment durable.



**Estelle DEBAUSSART-JONIEC**

Juriste senior,  
étude Monassier



**Jacqueline FAISANT**

Présidente du directoire,  
BNP Paribas REIM



**Françoise KAMARA**

Conseiller-doyen  
à la première chambre civile  
de la Cour de cassation  
et président de la  
Commission des clauses  
abusives



**Michèle RAUNET**

Notaire associée,  
Directrice générale  
Cheuvreux



**Hugues PÉRINET-MARQUET**

Professeur, université  
Panthéon-Assas (Paris II)



**Paul TALBOURDET**

Avocat à la Cour,  
De Pardieu Brocas Maffei



**Catherine STEPHANOFF**

Secrétaire général,  
membre du comité exécutif  
et directeur juridique,  
Groupe Nexity

### Ont collaboré à ce numéro\* :

Pascal Derrez, **rédacteur** ;

Michel Huyghe, **expert en évaluation immobilière** ;

Ugo Ivanova, **avocat** ;

Pascal Lesieur, **expert de justice** ;

Patrick Meneghetti, **avocat** ;

Brigitte Perez, **expert en évaluation immobilière** ;

Isidro Perez-Mas, **expert en évaluation immobilière** ;

Michel Platzer, **ingénieur** ;

Aldo Sevino, **avocat** ;

Thomas Valin, **responsable des études** ;

*\*Les opinions exprimées par les auteurs de cette revue n'engagent qu'eux-mêmes et non les organismes auxquels ils appartiennent.*

# La prescription des actions entre les constructeurs

**Les actions entre co-locateurs d'ouvrage se prescrivent non par dix ans à compter de la réception, mais depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 par cinq ans à compter de l'action exercée contre eux par le maître d'ouvrage. Cette solution apparemment favorable pose cependant difficultés au regard des solutions précédemment retenues par la Cour de cassation sur la mise en jeu de l'assurance de responsabilité décennale. Ainsi le début de l'année 2020 a été marqué par un arrêt de la troisième chambre civile semant le doute dans le raisonnement juridique issu des textes.**

Motivée par un objectif de simplification et d'uniformisation des délais, appelé de ses vœux par la doctrine, face à la complexité de l'articulation des actions en responsabilité relatives aux opérations de construction, l'ordonnance du 8 juin 2005, dont les dispositions devaient être reprises par la loi du 17 juin 2008, avait créé deux articles permettant d'unifier l'ensemble des délais d'action contre les constructeurs. Ainsi les articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil prévoyaient que « les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux » et que « En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ». Dès lors, du moins le pensait-on, la prescription de toutes les actions dirigées contre un locateur d'ouvrage ou un sous-traitant prenait naissance au même moment : la réception des travaux.

Si cette solution pouvait paraître parfois déconnectée de la réalité, notamment lorsqu'une entreprise intervenait en cours de chantier, et qu'il s'écoulait plusieurs mois, voire parfois plusieurs années entre la fin de son intervention et la réception, ou encore lorsque cette dernière n'était pas prononcée lors de la survenance des désordres, voire encore lorsqu'aucune réception expresse n'était fixée, elle avait cependant le mérite de permettre à chaque intervenant de savoir à quel moment ses actions seraient prescrites, ou à quel moment il ne pourrait plus être recherché en responsabilité.

## Une harmonisation des délais inapplicable aux actions entre les constructeurs

Toutefois, assez rapidement, la question s'est posée de savoir si ces dispositions ne s'appliquaient qu'aux actions entreprises par le maître d'ouvrage, ou si, au contraire, elles avaient vocation à s'appliquer, comme semblait le préciser le texte même des articles du Code civil, et en application de l'adage *ubi lex non distinguit*, à toutes « les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants ».

Par un arrêt du 16 janvier 2020, la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser la portée exacte de ces dispositions (n° 18-25.915). Dans cette affaire, la cour d'appel de Riom avait jugé l'action en garantie d'un architecte, dirigée contre un co-locateur d'ouvrage, prescrite sur le fondement des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil, considérant que cet article s'appliquait aux recours entre constructeurs fondés sur la responsabilité contractuelle ou quasi délictuelle. La Cour de cassation casse cependant l'arrêt rendu par la cour d'appel. Après avoir tout d'abord rappelé sa jurisprudence selon laquelle l'action d'un constructeur contre un autre constructeur est de nature contractuelle si les constructeurs sont contractuellement liés et de nature quasi délictuelle s'ils ne le sont pas, la Cour décide que la prescription de ce recours et son point de départ ne relèvent pas des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil, qui selon elle : « n'a vocation à s'appliquer qu'aux actions en responsabilité dirigées par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs ou leurs sous-traitants ». La Cour précise à cet égard : « qu'en outre, fixer la date de réception comme point de départ

du délai de prescription de l'action d'un constructeur contre un autre constructeur pourrait avoir pour effet de priver le premier, lorsqu'il est assigné par le maître de l'ouvrage en fin de délai d'épreuve, du droit d'accès à un juge ; ». Elle en conclut « que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève des dispositions de l'article 2224 du Code civil ; qu'il se prescrit donc par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Et la Cour rappelle à cet égard que « l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal met en cause la responsabilité de ce dernier et constitue le point de départ du délai de son action récursoire à l'encontre des sous-traitants », conformément à sa jurisprudence posée le 19 mai 2016 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2016, n<sup>o</sup> 15-11.355).

### **S'agit-il d'une solution favorable aux locateurs d'ouvrage et à leurs sous-traitants ?**

Cette décision semble en apparence favorable aux locateurs d'ouvrage et à leurs sous-traitants, en leur garantissant la possibilité d'exercer des recours contre les autres intervenants à l'opération de construire, lorsqu'ils sont eux-mêmes mis en cause tardivement par le maître d'ouvrage. Cependant, une telle solution présente également des inconvénients non négligeables, dès lors que lesdits locateurs d'ouvrage et leurs sous-traitants demeurent exposés à l'action récursoire en responsabilité des autres intervenants à la construction pendant cinq ans à compter de l'action du maître d'ouvrage, donc pendant une durée théorique maximale de quinze ans à compter de la réception.

Outre l'incertitude qui résulte de l'allongement de la durée de cette prescription, cette situation n'est

pas sans incidences au regard des actions en responsabilité successives et sur le plan assurantiel. Tout d'abord, il résulte de cette solution que chaque co-locateur d'ouvrage ou sous-traitant ainsi recherché, s'il n'a pas déjà été mis en cause au stade du référé par le maître d'ouvrage ou un autre intervenant, disposera à son tour d'un délai de cinq ans à compter de l'assignation en garantie qui lui est délivrée pour rechercher d'autres intervenants à l'opération de construire, ce qui rend illusoire une prescription générale des actions, et tend à prolonger indéfiniment le délai pendant lequel de telles mises en cause sont possibles, bien au-delà de la période décennale.

Ensuite, il convient de rappeler que l'annexe I à l'article A. 243-1 du Code des assurances dispose, au regard de l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs, que : « le contrat couvre, pour la durée de la responsabilité pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil, les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité fixée aux conditions particulières ». Or, il est de jurisprudence constante depuis 2012 que l'action exercée sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du Code civil est réservée au maître d'ouvrage, les recours entre co-locateurs devant s'exercer sur le fondement exclusif de la responsabilité délictuelle (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 février 2012, n<sup>o</sup> 11-11.417). Il en résultait classiquement que l'assureur de responsabilité décennale ne pouvait voir sa garantie engagée, les recours étant fondés non sur les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, mais sur celles des articles 1240 et suivants du même Code (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 février 2006, n<sup>o</sup> 05-11.835). Par conséquent, la durée de sa garantie ne pouvait excéder, pour chaque chantier souscrit, l'expiration de la garantie décennale pesant sur le locateur d'ouvrage, et ne devrait donc plus être susceptible de jouer à l'expiration du délai de dix ans à compter de la réception, l'action dirigée contre le co-locateur devant alors être garantie par son assurance de responsabilité civile générale, en vigueur à la date de la réclamation.

## **En bref**

### **La prescription des actions entre les constructeurs en trois points :**

- l'action entre les constructeurs est de nature contractuelle s'ils sont liés par un contrat et quasi délictuelle en l'absence de lien contractuel ;
- La prescription du recours entre constructeurs ne relève pas de l'article 1792-4-3 du Code civil mais de l'article 2224 du même code ;
- l'assurance décennale du constructeur poursuivi ayant vocation à couvrir ces désordres, au regard des principes édictés par la Cour de cassation, cette assurance ne devrait pas pouvoir cesser tant que l'assuré est exposé au recours d'un co-locateur d'ouvrage.

### **L'assureur décennal est tenu des désordres relevant de la garantie décennale et non seulement ceux fondés sur ces textes**

Toutefois, la Cour de cassation a jugé en 2018 qu'un assureur de responsabilité décennale ne pouvait refuser de garantir son assuré, objet de l'action récursoire des assureurs de ses co-locateurs d'ouvrage, ayant honoré une condamnation in solidum pour un sinistre de gravité décennale, au motif que le fondement du recours serait délictuel et donc non fondé sur les dispositions de l'article

1792 du Code civil (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 novembre 2018, n<sup>o</sup> 17-13.833). La troisième chambre civile cassait ainsi l'arrêt entrepris, qui avait écarté la garantie de l'assureur décennal, au motif : « qu'en statuant ainsi, en prenant en compte, non la nature des désordres, mais le fondement juridique de la responsabilité de l'assuré, alors que l'assureur de responsabilité décennale d'un constructeur doit sa garantie pour les désordres relevant de la garantie décennale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Par cette décision, la Cour semblait ainsi considérer ainsi que l'assureur n'est pas seulement tenu des désordres « engageant » la responsabilité de son assuré sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, mais plus largement de l'ensemble des désordres « relevant » de la garantie décennale – id est de nature décennale – imputables à son assuré, quel que soit le fondement juridique de l'action exercée contre ce dernier. Parallèlement, la Cour de cassation juge de manière constante qu'est réputée non écrite toute clause d'un contrat d'assurance, même facultative, ayant pour effet de réduire la durée de garantie à un temps inférieur à la durée de la responsabilité de l'assuré (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 décembre 2019, n<sup>o</sup> 18-16.978).

Or, il est patent que lorsqu'un constructeur mis en cause par le maître d'ouvrage sur le fondement de sa responsabilité décennale exerce une action récursoire envers un co-locateur, c'est bien pour des désordres « relevant de la garantie décennale ». Dès lors, si l'assurance de responsabilité décennale du constructeur poursuivi à vocation à couvrir ces désordres, alors, au regard des principes édictés par la Cour de cassation, cette assurance ne devrait pas pouvoir cesser tant que l'assuré est exposé au recours d'un co-locateur d'ouvrage. Il en va naturellement de même pour les garanties facultatives des sous-traitants.

La combinaison des solutions retenues par la Cour et des dispositions légales nous semble dès lors créer une incertitude juridique, peu favorable à la clarification du débat, et en tout cas contraire à l'objectif d'uniformisation initialement poursuivi par les promoteurs de l'ordonnance de 2005 et de la loi de 2008. ■

**Patrick Meneghetti,**  
avocat à la cour d'appel de Paris,  
chargé d'enseignement à l'université de Paris XII

# TEXTES OFFICIELS & JURISPRUDENCE

## Paru au Journal officiel

### Urbanisme et environnement

#### Documents d'urbanisme, un mot d'ordre : rationalisation !

■ Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, JO du 18 juin 2020.

La loi Elan a habilité le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de simplifier les rapports entre les différents documents d'urbanisme. Les réformes successives avaient en effet construit un véritable enchevêtrement de normes différentes, traduisant des politiques sectorielles ou d'aménagement, qui avait perdu en clarté à force de s'étoffer et de se complexifier. Fort de cette habilitation, le gouvernement a procédé à une remise à niveau de la hiérarchie des normes d'urbanisme aux termes d'une ordonnance datée du 17 juin dernier. La stratégie déployée est celle d'une rationalisation des rapports entre les différentes normes, détaillée de façon didactique dans le rapport remis au président de la République.

Ainsi, l'ordonnance renforce le rôle central du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et simplifie son élaboration ou sa mise à jour. Désormais, le SCoT devra toujours être compatible avec l'ensemble des documents sectoriels tels que le schéma régional de carrières, les dispositions particulières aux zones de littoral etc., sans distinction. Par voie de conséquence, la compatibilité du PLU au SCoT suffira à établir sa compatibilité avec ces autres documents, facilitant donc son élaboration. Par ailleurs, l'ordonnance met fin à la distinction entre les liens de compatibilité et de prise en compte, pour ne conserver que les premiers, sauf pour le SRADDET.

Afin de limiter l'accumulation des procédures de révision des documents d'urbanisme en vigueur, l'ordonnance instaure une procédure unique et périodique. Tous les trois ans, les collectivités sont invitées à mettre à jour les documents en vigueur avec les nouveaux documents sectoriels approuvés depuis la dernière révision. La seule exception concerne la compatibilité du PLU au SCoT, qui doit être assurée dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du nouveau SCoT, renforçant encore le rôle centralisateur de ce dernier.

Enfin, l'ordonnance innove : afin d'instaurer un dialogue préalable entre l'État et les collectivités, le préfet peut désormais adresser, à la demande des collectivités, une note d'enjeux détaillant les politiques à mettre en œuvre dans le document d'urbanisme, au cours de son élaboration ou de sa révision. Cette note n'aura toutefois

pas de valeur contraignante et ne préjugera en rien du contrôle de légalité du préfet.

Cette nouvelle organisation sera applicable aux nouveaux documents d'urbanisme dont la création ou la révision sera engagée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021. Elle sera applicable, de manière anticipée, aux SCoT en cours d'élaboration ou révision, à l'initiative de l'organe compétent et sous réserve que le projet n'ait pas déjà été arrêté.

#### De la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT)

■ Ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale, JO du 18 juin 2020

Prise en application de l'article 46 de la loi Elan, l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 modifie le périmètre, le contenu et la structure des schémas de cohérence territoriale (SCoT).

L'ordonnance poursuit un objectif de simplification, et permet de faire du Scot, document de planification stratégique, « un exercice moins formel, plus politique » et de « faciliter la mise en œuvre du projet territorial ainsi que le passage à l'action », tout en lui conférant une plus grande lisibilité, comme le précise le rapport au président de la République.

Le projet d'aménagement stratégique remplace le projet d'aménagement et de développement durables (article L. 141-2 du Code de l'urbanisme). Le SCoT ne comprend désormais que trois éléments : le projet d'aménagement stratégique, le document d'orientation et d'objectifs et les annexes. En effet, les composantes du rapport de présentation du SCoT sont désormais intégrées en annexes : le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs, ainsi que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

La justification de l'articulation avec les documents de rang supérieur est supprimée.

Autre nouveauté, le document d'orientation et d'objectifs s'articule aujourd'hui autour de trois grands axes (article L. 141-4 du Code de l'urbanisme) : l'économie, le logement et les

transitions écologique et énergétique. Le périmètre du Scot est quant à lui élargi à l'échelle du bassin d'emploi. Enfin, le rôle du Scot en matière de transition énergétique est renforcé, en lui permettant de valoir plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Les dispositions de l'ordonnance entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021. Néanmoins, les collectivités pourront choisir d'intégrer ces nouvelles dispositions aux Scot en cours d'élaboration ou de révision.

## Construction

### Le bâtiment à l'épreuve de l'énergie et du climat

■ Ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de l'énergie et du climat, JO du 16 juillet 2020

Prise sur le fondement de l'article 39 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, l'ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020 transpose, pour ce qui concerne les sujets liés aux bâtiments et aux réseaux de chaleur et de froid, les dispositions de trois directives du paquet européen « une énergie propre pour tous les Européens », qui poursuit un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'Union européenne d'au moins 40 % par rapport à 1990.

Les bâtiments à usage tertiaire, neufs ou existants, seront désormais équipés, lorsque cela sera techniquement et économiquement réalisable, de systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment (Building automation and control systems - BACS). Cela se traduira par la mise en place de produits, de logiciels et de services d'ingénierie afin d'assurer un pilotage et un fonctionnement efficaces sur le plan énergétique, économique et sur des systèmes techniques des bâtiments tertiaires au moyen de commandes automatiques et en facilitant la gestion manuelle de ces systèmes techniques de bâtiment. Un décret en Conseil d'État viendra fixer les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, ainsi que les délais et les conditions d'installation et d'entretien de ces systèmes.

Dans les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'un copropriétaire ou un locataire en fera la demande, le syndic mettra à disposition du fournisseur de services énergétiques désigné par le copropriétaire ou le locataire les informations relatives à la consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif. Cette information sera complétée par la transmission, à une fréquence bisannuelle puis mensuelle à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, d'une évaluation allégée portant sur les consommations de chaleur et de froid.

Face au nombre en forte augmentation des chaudières, pompes à chaleur ou appareils de chauffage couplés à de la ventilation, les obligations

d'inspection et d'entretien sont étendues afin de s'assurer du bon fonctionnement de ces équipements.

Enfin, en matière de copropriété, les locataires et les propriétaires, qui habitent un logement équipé d'un dispositif de mesure individualisée des consommations, recevront annuellement, et conjointement à la régularisation de leurs charges d'énergie, une note d'information détaillée sur leur consommation, comportant notamment une comparaison avec l'année précédente et un utilisateur moyen. Une information complémentaire plus légère est également prévue à un rythme bisannuel, puis mensuel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le décret n° 2020-886 organise d'ores et déjà la fréquence et les modalités de ces informations.

De nombreux textes d'application sont attendus pour une application effective de ces nouvelles dispositions (trois décrets et six arrêtés).

### Études géotechniques préalables et zones d'exposition au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

■ Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, JO du 6 août 2020 ;

■ Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, JO du 9 août 2020 ; rectificatif publié au JO du 15 août 2020 ;

■ Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, JO du 15 août 2020

La loi Elan du 23 novembre 2018 avait notamment instauré l'obligation pour un vendeur de terrain non bâti destiné à la construction d'une maison individuelle ou d'un bâtiment ne comportant pas plus de deux logements, de réaliser une étude géotechnique préalable. Cette nouvelle obligation n'était applicable que dans les zones d'exposition au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Étant précisé que de façon générale, les études géotechniques préalables ou finales doivent être, à tout le moins, annexées au titre de propriété du bien concerné et suivre ses mutations successives. En cas de vente publique, l'étude est à annexer au cahier des charges.

Deux décrets des 22 mai et 25 novembre 2019 étaient venus préciser les modalités d'application de cette disposition, fixant la durée de validité de cette étude préalable à 30 ans, sauf en cas de remaniement du sol (article R. 112-8 du CCH). Son contenu ainsi que les zones concernées devaient être précisés par arrêté ministériel.

Les trois arrêtés du 22 juillet 2020 viennent compléter ce dispositif. Ils détaillent le contenu des études géotechniques, définissent les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel

consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et précisent les techniques particulières de construction dans ces zones. Notons que la cartographie des zones exposées a, quant à elle, été publiée au Journal Officiel du 15 août 2020 par arrêté rectificatif.

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur dès le 10 août 2020.

Toutefois, les dispositions de l'arrêté relatif aux techniques particulières de construction sont applicables aux contrats mentionnés aux articles L. 112-22 et 112-23 du CCH conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Quotas SRU : de la production supplémentaire de logements locatifs sociaux dans certaines communes

■ Décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, JO du 8 août 2020

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 impose des seuils de logements sociaux. Ces seuils sont mesurés à l'échelle des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, ou des communes dites « isolées » de plus de 15 000 habitants non comprises dans l'un des territoires précités (article L. 302-5 I du Code de la construction et de l'habitation).

Le décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 permet d'identifier parmi ces communes et établissements publics de coopération intercommunale, ceux au sein desquels le parc de logement existant justifie ou non un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux.

L'objectif est de déterminer le niveau d'obligation à atteindre en matière de logement social, pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Sont annexées au décret la liste des EPCI et agglomérations dont les communes sont soumises à une obligation de 20% (au regard du nombre de résidences principales) et la liste des communes dites « isolées ».

Ces listes sont établies en fonction du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

### Vente et contrats spéciaux

#### Commande publique entre souplesse et relance économique

■ Ordonnance n° 2020-738 du 17 juin 2020 portant diverses mesures en matière de commande publique, JO 18 juin 2020.

L'ordonnance n° 2020-738 du 17 juin 2020 portant diverses mesures en matière de commande publique

est prise, comme la précédente ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au Code de la commande publique pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de covid-19, sur le fondement de l'article 11 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 en vue d'adapter « les règles de passation, de délais de paiement, d'exécution et de résiliation, notamment celles relatives aux pénalités contractuelles, prévues par le Code de la commande publique ainsi que les stipulations des contrats publics ayant un tel objet ».

Le rapport au président de la République précise que le texte s'inscrit dans une volonté du gouvernement de proposer différentes mesures ayant pour objectif de soutenir les entreprises fragilisées par la crise sanitaire.

Deux mesures s'appliquent pour les consultations lancées à compter du 19 juin 2020 et jusqu'au 10 juillet 2021 :

La première prévoit que les entreprises admises à la procédure de redressement judiciaire ne peuvent être exclues, pour ce motif, de la procédure de passation des marchés et des contrats de concessions lorsqu'elles bénéficient d'un plan de redressement. Cette disposition apporte de la souplesse au troisième alinéa des articles L. 2141-3 et L. 3123-3 du Code de la commande publique (CCP) dans la mesure où les entreprises concernées n'auront pas à démontrer qu'elles ont été habilitées à poursuivre leur activité pendant la durée prévisible du contrat.

La seconde impose au candidat à l'attribution de tout marché global, à l'instar de ce qui existait déjà pour les marchés de partenariat (article L. 2222-4 et article R. 2213-5 du CCP), d'indiquer la part minimale de l'exécution du marché qu'il s'engage à confier, directement ou indirectement, à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans. Cette part, qui ne peut être inférieure à 10 %, constitue un critère obligatoire d'attribution du contrat.

Une troisième mesure oblige l'acheteur ou l'autorité concédante, pour l'appréciation de la capacité économique et financière des candidats, à ne pas tenir compte, jusqu'au 31 décembre 2023, du chiffre d'affaires intervenu au titre du ou des exercices sur lesquels s'imputent les conséquences de la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid-19. L'ordonnance neutralise ainsi, dans l'appréciation de la capacité des candidats par l'acheteur, la baisse du chiffre d'affaires pour les exercices comptables affectés.

### Gestion

#### Dispositif réglementaire de la réforme de la copropriété

■ Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété, JO du 3 juillet 2020.

Huit mois après la publication de l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété et modifiant les dispositions de la loi de 10 juillet 1965, le décret d'application du 2 juillet 2020 vient, en symétrie, modifier le décret du 17 mars 1967. Il est organisé en 13 chapitres de plus ou moins grande importance.

Le premier chapitre apporte de légères précisions concernant les actes liés à l'établissement et l'organisation de la copropriété, notamment sur les charges, l'état daté et la notification du transfert de propriété.

Le chapitre 2 modifie les conditions d'organisation d'une AG à la demande de tout copropriétaire, afin de faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions concernant ses droits ou ses obligations. Est également insérée, de façon pérenne, la notion introduite pendant le confinement pour les AG purement électroniques, permettant de régulariser le procès-verbal dans les huit jours suivant la tenue de l'AG.

Le chapitre 3 porte sur le conseil syndical avec notamment la mise en concurrence obligatoire du syndic.

Le chapitre 4 vise les mesures relatives au syndic, abrogeant notamment l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967 concernant la dérogation à l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé. Sont par ailleurs introduits à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 deux alinéas renforçant les pouvoirs du syndic, en lui déléguant le pouvoir d'exiger des copropriétaires le paiement des « provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation » et « des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie au syndicat des copropriétaires. »

Le chapitre 5 prévoit de nouvelles dispositions concernant la prise des décisions au sein des petites copropriétés. Elles sont désormais valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote de la manière suivante : « soit par présence physique, soit par visioconférence ou audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, admis par décision de l'assemblée générale, par courrier sur support papier ou électronique ». Un nouveau régime est mis en place pour les copropriétés à deux, avec une spécificité de l'article 42-7 qui dispose que « les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire. »

Le chapitre 6, qui relève de la comptabilité, modifie un seul article en supprimant de la définition du terme « avance », les fonds « qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

Plusieurs modifications importantes ont été introduites dans le chapitre 7 qui vise les procédures judiciaires. Le décret précise les modalités des procédures nouvelles qui peuvent s'analyser en des actions *ut universi* (exercées par le président du conseil syndical) et *ut singuli* (exercées par un copropriétaire) contre le syndic pour engager sa responsabilité en cas de carence ou d'inaction.

Le chapitre 8, en modifiant l'article 63-3, supprime l'exigence de l'habilitation formelle du fondé de pouvoir de la personne morale la représentant aux assemblées des unions de syndicats.

Le chapitre 9 vise les nouvelles mesures de notification et de mise en demeure facilitées par la voie électronique. Le syndicat pourra solliciter un prestataire de services de confiance qualifié.

Les chapitres 10 et 11 relèvent plus particulièrement du contrat type du syndic et des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.

Enfin les chapitres 12 et 13 concluent sur les dispositions finales, diverses et transitoires. Il convient de préciser que l'essentiel des mesures prises sont entrées en vigueur dès le 4 juillet 2020. Toutefois certaines d'entre elles n'entreront en vigueur qu'à compter du 31 décembre 2020, notamment :

- la suppression des modalités de l'article 29-1 relatif à la dispense d'ouverture de compte séparé ;
- les précisions relatives à la mise en œuvre par un ou plusieurs copropriétaires de son droit de demander la convocation à leur frais d'une assemblée générale. Pour les syndics ayant été dispensés de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, les dispositions du c du 12° (frais et honoraires) et du a du 13° (annexe, compte bancaire) de l'article 50 du décret, relatives au contrat type, s'appliquent aux contrats de syndic conclus à compter du 31 décembre 2020.

## Copropriété : le vote par correspondance enfin opérationnel

■ Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires, JO du 3 juillet 2020.

Afin de pallier l'absentéisme lors des assemblées générales des copropriétaires, les alinéas 2 et 3 de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, offrent la possibilité aux copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'AG et ce, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté ; les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'AG et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance devant, elles, être définies par décret en Conseil d'État.

Ces dispositions, applicables depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020, étaient restées lettre morte en raison de l'absence de parution desdits décret et arrêté.

La situation est désormais résolue puisque, par décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, sont fixées les règles et modalités applicables au vote par correspondance, en ce compris le formulaire de vote par correspondance devant être annexé à la convocation de l'assemblée générale et retourné par le copropriétaire trois jours francs avant la tenue de l'AG afin d'être pris en considération.

Les copropriétaires sont désormais en mesure de voter par correspondance au moyen d'un modèle de formulaire annexé à l'arrêté du 2 juillet 2020. Le

formulaire contient notamment un tableau récapitulant les questions soumises à délibération de l'assemblée générale ainsi que la position adoptée par le copropriétaire qui vote par correspondance.

Dans l'hypothèse, au cours de l'assemblée générale, d'une modification de la résolution objet du vote par correspondance, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. Par ailleurs, il est précisé qu'au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire est présent physiquement à l'assemblée générale.

Cette option de vote par correspondance offerte aux copropriétaires est bienvenue notamment en raison d'une hypothétique nouvelle crise sanitaire qui aurait pour effet, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires exceptionnelles, de bloquer le fonctionnement des copropriétés. Enfin, et d'une manière générale, le vote par correspondance permettra certainement une implication plus forte des copropriétaires dans la prise de décisions relatives à leur copropriété.

## Équipement de tous les bâtiments non résidentiels de systèmes d'automatisation et de contrôle au 1<sup>er</sup> janvier 2025

■ Décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur, JO du 21 juillet 2020

Pris pour transposer les articles 8, 14 et 15 de la directive 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments requérant la mise en œuvre de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels, et de systèmes de régulation automatique de chaleur, le décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020, qui vise à la fois les bâtiments neufs et existants, modifie le Code de la construction et de l'habitation, en créant une sous-section dédiée au « Pilotage des systèmes techniques des bâtiments ».

L'objectif poursuivi est d'équiper tous ces bâtiments de systèmes d'automatisation et de contrôle d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les systèmes de régulation automatique de chaleur sont obligatoires pour tous les bâtiments dont les générateurs de chaleur sont changés après la publication du décret (21 juillet 2020).

Un système d'automatisation et de contrôle de bâtiment est un système comprenant tous les produits, logiciels et services d'ingénierie à même de soutenir le fonctionnement efficace sur les plans énergétique et économique, et sûr, des systèmes techniques de bâtiment au moyen de commandes automatiques et en facilitant la gestion manuelle de ces systèmes techniques de bâtiment.

Un système technique de bâtiment est tout équipement technique de chauffage des locaux, de refroidissement des locaux, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage intégré, d'automatisation et de

contrôle des bâtiments, de production d'électricité sur site d'un bâtiment.

Ces systèmes d'automatisation et de contrôle suivent, enregistrent et analysent en continu les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment et les ajustent en conséquence. Ils situent l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence, détectent les pertes d'efficacité des systèmes techniques et informent l'exploitant du bâtiment des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique.

## Du contrat de performance énergétique

■ Décret n° 2020-912 du 28 juillet 2020 relatif à l'inspection et à l'entretien des chaudières, des systèmes de chauffage et des systèmes de climatisation, JO du 29 juillet 2020 ;

■ Arrêté du 24 juillet 2020 relatif aux contrats de performance énergétique, JO du 31 juillet 2020

En vue de transposer les articles 14 et 15 de la directive (UE) 2018/44 du 30 mai 2018 sur la performance énergétique des bâtiments, le décret n° 2020-912 du 28 juillet 2020 procède à la mise à jour du rendement minimum des chaudières et des modalités d'inspection et d'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation, modifiant ainsi le Code de l'environnement. Pris pour l'application de ce décret, l'arrêté du 24 juillet 2020 définit les modalités que doivent intégrer les contrats de performance énergétique pour répondre à ces nouvelles mesures réglementaires.

Un contrat de performance énergétique (CPE) outil, institué par la loi Grenelle I de 2009, est un contrat conclu entre un donneur d'ordre et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage, vérifiée et mesurée par rapport à une situation de référence contractuelle, sur une période de temps donnée grâce à un investissement dans des travaux, fournitures ou prestations de services.

La situation de référence permet de déterminer la consommation de référence pour le suivi de la performance énergétique des installations couvertes par le contrat. Elle tient compte des consommations historiques corrigées de tout facteur externe ayant un impact significatif sur la consommation.

L'objectif d'économie d'énergie visé est exprimé en pourcentage de la situation de référence et doit être compris entre 1 % et 100 %.

En cas de non atteinte de l'objectif garanti du contrat, celui-ci prévoit des pénalités financières en fonction de l'écart de consommation constaté par rapport à l'engagement contractuel.

## De nouvelles obligations d'information sur la consommation énergétique dans les immeubles collectifs

■ Décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 relatif aux modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs dotés de dispositifs d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid, JO du 21 juillet 2020

■ **Arrêté du 24 juillet 2020 relatif à l'information du propriétaire ou du syndicat de copropriétaires d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation raccordés à un réseau de chaleur ou de froid, JO du 31 juillet 2020**

■ **Arrêté du 24 juillet 2020 relatif à l'information des occupants sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire et sur la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, JO du 31 juillet 2020**

Dans un souci de réduction des émissions de gaz à effet de serre en lien avec les bâtiments et les réseaux de chaleur et de froid, diverses mesures, prises en application de la loi relative à l'énergie et au climat et de son ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de l'énergie et du climat, ont vu le jour ces dernières semaines.

Parmi ces mesures, figure le décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020 qui entrera en vigueur à compter du 25 octobre 2020. Ce décret définit la fréquence ainsi que les modalités d'accès aux informations de consommation et de facturation liées aux consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs d'habitation ou mixte dotés de dispositifs d'individualisation et dans les immeubles raccordés à un réseau de chaleur ou de froid.

Dès lors, tout occupant (propriétaire ou non) de tels immeubles munis de ces dispositifs recevra, selon le cas de la part du syndicat des copropriétaires ou du bailleur, une évaluation de sa consommation de chaleur et de froid ainsi qu'une note d'information sur ses données de consommation.

La périodicité de l'information est la suivante (art. R. 241-14-1 du Code de l'énergie) :

- semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021 (chaque trimestre sur demande du copropriétaire pour lui-même ou sur demande de son locataire) ;
- mensuellement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Néanmoins, cette information ne peut être récoltée puis transmise que dans la mesure où les immeubles possèdent des installations dont les données sont télé-relevables.

Dès lors, s'impose une obligation de télé-relevé (art. R. 713-1 du Code de l'énergie) :

- à compter du 25 octobre 2020 pour les systèmes de comptage mis en place à partir de cette date ;
- au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour l'ensemble des systèmes de comptage existants.

Enfin, l'article 7 du décret fixe la liste des informations que les fournisseurs d'énergie doivent mettre à la disposition de l'abonné dans un espace sécurisé d'un site internet.

Les fournisseurs d'énergie doivent également transmettre une note d'information sur les données de consommation de chaleur et de froid, semestriellement ou, sur demande de l'abonné ou, si ce dernier a opté pour une facture électronique, tous les trimestres.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, une évaluation allégée des consommations de chaleur et de froid devra être transmise mensuellement.

Le contenu des notes d'informations à délivrer par les bailleurs et syndicats des copropriétaires et les fournisseurs d'énergie, est fixé par deux arrêtés d'application en date du 24 juillet 2020.

## Financement

### Évolution des modalités d'octroi et du montant de la prime de transition énergétique

■ **Décret n° 2020-864 du 13 juillet 2020 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime énergétique et Arrêté du 13 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, JO 14 juillet 2020.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, une prime de transition énergétique est versée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour le compte de l'État, aux propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation des logements occupés à titre de résidence principale.

Les conditions de versement de cette prime sont déterminées par le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 et selon les modalités précisées par l'arrêté du 14 janvier 2020 relatifs à la prime de transition énergétique.

Le décret n° 2020-864 du 13 juillet 2020 et l'arrêté du 13 juillet 2020, modifiant le décret et l'arrêté du 14 janvier 2020 précités, améliorent les conditions d'octroi et le montant de la prime de transition énergétique.

En effet, depuis le 15 juillet 2020 et jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2020, les propriétaires peuvent déposer une demande afin de bénéficier de ladite prime lorsqu'ils entreprennent des travaux d'isolation des murs, en façade ou pignon, lorsque ces travaux sont réalisés par l'extérieur et ne portent pas sur des parties communes ou des éléments d'équipements communs à plusieurs logements. Par dérogation au décret n° 2020-26 et à l'arrêté du 14 janvier 2020, le propriétaire peut déposer une telle demande, même après avoir commencé ses travaux, sous réserve que ceux-ci aient commencé entre le 15 juillet et le 31 août 2020.

Lorsque, pour ses dépenses de travaux payées entre le 15 juillet et le 31 décembre 2020, le propriétaire justifie que le montant de la prime de transition énergétique est inférieur au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), le montant de la prime attribuée est égal à ce dernier.

La surface prise en compte pour déterminer la dépense éligible à la prime ainsi que le montant de la prime, est plafonnée à 100 mètres carrés.

Pour une dépense de 150 euros par mètre carré, le montant de la prime est plafonné à 75 euros par mètre carré pour les ménages aux ressources très modestes et à 60 euros par mètre carré pour les ménages aux ressources modestes.

# Jurisprudence commentée

Sélection réalisée  
et commentée par



## Gestion

### Les loyers commerciaux face à l'épidémie de la covid-19

■ Tribunal Judiciaire de Paris, 18<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 10 juillet 2020, n° RG 20/04516

#### Faits

La société bailleuse a donné à bail à un restaurateur des locaux situés en rez-de-chaussée d'un hôtel particulier parisien. À la suite d'un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 29 janvier 2020 fixant le montant du loyer du bail renouvelé, le bailleur était redevable à l'égard du preneur d'une dette de restitution de trop-versé de loyer.

En raison de difficultés financières rencontrées notamment pendant la période d'état d'urgence sanitaire, le bailleur a cherché à obtenir des délais de paiement pour s'acquitter de sa dette. Il s'est rapproché du preneur pour régler la dette par mensualités ; ce que le preneur a refusé en sollicitant le paiement immédiat de la dette et a, par ailleurs, refusé de régler le loyer du second trimestre 2020 arguant que la créance n'était ni liquide ni exigible compte tenu des dispositions prévues à l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 modifiée.

Le bailleur a assigné le preneur devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins essentielles d'obtenir des délais de paiement pour le solde de sa dette, après compensation avec les loyers dus par le preneur au titre du second trimestre 2020.

Le preneur s'est opposé à cette demande en faisant valoir, in limine litis, que le tribunal judiciaire de Paris était incompétent pour juger de la demande du bailleur et que l'autorité de la chose jugée rendait la demande du bailleur irrecevable. Au fond il ajoute qu'aux termes de l'ordonnance n° 2020-306, l'exigibilité des loyers était suspendue de telle sorte qu'ils ne pouvaient être compensés avec la dette du bailleur.

#### Question

Au regard de la période dite juridiquement protégée, l'exigibilité des loyers et charges échus entre le 14 mars et le 2 juin 2020 (fermeture des restaurants) est-elle reportée ?

#### Décision

Le tribunal judiciaire est venu préciser que l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306, modifiée, a pour effet d'« interdire l'exercice par le créancier un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer des loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 mais n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité

du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat, qui peut donc être spontanément payé ou réglé par compensation. » Le preneur était donc bien redevable des loyers au titre du second trimestre 2020.

Pour faire droit à la demande de paiement intégral du loyer du second trimestre 2020 par voie de compensation, le tribunal judiciaire s'est penché sur l'obligation de bonne foi contractuelle du bailleur en constatant que le bailleur avait proposé au preneur des aménagements de paiements « au regard de la fermeture administrative des restaurants et pour soulager sa trésorerie ».

#### Commentaire

La décision nous semble conforme à la lettre des ordonnances n°2020-316 et 2020-306, qui pour l'une, prévoit notamment le report ou l'étalement du loyer au bénéfice des plus petites entreprises, qui bénéficient du fonds de solidarité mis en place à l'occasion de la crise sanitaire, et pour l'autre interdit l'exercice d'un certain nombre de voies d'exécution.

À défaut pour le preneur d'être bénéficiaire du fonds de solidarité, les seules dispositions de l'ordonnance n° 2020-306 ne lui permettent pas d'obtenir le report ou l'étalement de ses loyers.

Il convient au préalable de préciser qu'à l'audience, le tribunal judiciaire avait demandé avec insistance si l'affaire devait être jugée en l'état ou si le preneur souhaitait développer d'éventuelles contestations sur le fondement du droit commun (la force majeure et l'imprévision, notions qu'il avait évoquées dans un précédent courrier au bailleur et joint aux débats). Le preneur avait maintenu sa décision de ne faire valoir sur le fond que l'inexigibilité des loyers pendant la période juridiquement protégée par les dispositions de l'ordonnance n° 2020-306.

Après s'être déclaré compétent et avoir rejeté la fin de non-recevoir présentée par le preneur, le tribunal judiciaire a exclusivement statué sur l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 modifiée et clos le débat doctrinal sur l'interprétation de l'article 4 quant au fait de savoir si ce texte justifiait ou non la suspension de l'exigibilité des loyers commerciaux : un locataire ne peut arguer de la période juridiquement protégée pour refuser le paiement des loyers échus.

Ce jugement de première instance est l'un des

DÉCISION À RETENIR

premiers à être rendu sur ce texte ; son importance étant telle que le tribunal judiciaire a jugé bon de le diffuser via un communiqué de presse

T. Geoffroy et D. Granboulan

## Urbanisme et Environnement

### La création d'une servitude de passage permettant la desserte d'un projet peut faire l'objet d'une prescription dans le permis de construire

■ CE, 3 juin 2020, n° 427781

#### Faits

Une société demande un permis de construire valant division pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 208 logements. Le terrain d'assiette du projet ne dispose d'aucun accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et la société pétitionnaire ne justifie pas dans sa demande d'une servitude de passage permettant d'assurer cet accès via des parcelles appartenant à des tiers.

Le maire de la commune accorde toutefois le permis de construire en prévoyant dans son arrêté que celui-ci est conditionné à la production de l'acte authentique de servitude de passage, au plus tard à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

Un voisin forme un recours contre ce permis de construire et obtient gain de cause devant le tribunal administratif, qui en prononce l'annulation, au motif que cette prescription de l'arrêté de permis ne saurait pallier l'absence de titre créant une servitude de passage, à la date de délivrance de ce permis.

La société porteuse du projet se pourvoit alors en cassation contre le jugement du tribunal administratif.

#### Question

L'absence de titre créant une servitude de passage pour la desserte du terrain d'assiette d'un projet peut-elle être palliée par une prescription de l'arrêté de permis de construire ?

#### Décision

Dans cette décision, le Conseil d'État répond par l'affirmative et retient que l'arrêté de permis de construire peut valablement être assorti d'une prescription portant sur la création d'une servitude de passage.

#### Commentaire

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'une desserte suffisante et avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fonds

voisin. Dans ce dernier cas, pour accorder un permis de construire, les services instructeurs doivent s'assurer de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie (voir CE, 17 juin 2015, Mme Lorenzi Scoto, n° 370881).

Dans la présente décision, le Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles un permis de construire peut-être octroyé sur un terrain enclavé. La Haute juridiction retient en effet que, si le pétitionnaire ne justifie pas dans sa demande d'un titre créant une servitude de passage, l'Administration peut pallier cette absence en assortissant le permis de construire d'une prescription portant sur la création d'une telle servitude.

Plutôt que d'opposer un refus à une demande de permis de construire, l'autorité administrative a en effet la faculté d'accorder celui-ci en l'assortissant de prescriptions, c'est-à-dire d'obligations qui ont pour but d'assurer la conformité du projet aux règles d'urbanisme et qui s'imposeront au bénéficiaire du permis. Ces prescriptions sont valables à la condition qu'elles n'entraînent que des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitent pas la présentation d'un nouveau projet (voir CE, Sect., 13 mars 2015, Mme A., n° 358677).

Au cas présent, le Conseil d'État considère alors que le permis de construire pouvait légalement être assorti d'une prescription selon laquelle le bénéficiaire devrait produire l'acte authentique de servitude de passage au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, et que cette prescription était de nature à pallier l'absence de titre créant une servitude de passage à la date de l'arrêté attaqué.

Le juge estime en effet que la création d'une servitude de passage entraîne seulement une modification portant sur un point précis et limité qui ne nécessite pas la présentation d'un nouveau projet.

Le Conseil d'État retient alors qu'en jugeant le contraire, le tribunal administratif a commis une erreur de droit et c'est pourquoi il annule son jugement

A. Minvielle-Sebastia

### Suspension du délai de validité du permis de construire initial en cas de recours contentieux contre le permis modificatif

■ CE, 19 juin 2020, n° 434671

#### Faits

Un particulier obtient un permis de construire en 2014 pour la construction d'une maison

individuelle. Ce permis de construire est transféré à Monsieur A. par un arrêté de 2016. Une voisine forme un recours en annulation contre ce permis de construire, mais voit son recours rejeté par le tribunal administratif en 2016. Cette décision devient définitive.

En 2017, Monsieur A. obtient un permis de construire modificatif pour son projet. Sa voisine forme à nouveau un recours, cette fois-ci contre le permis modificatif, et obtient l'annulation de ce dernier par le tribunal administratif.

Monsieur A. décide tout de même de mettre en œuvre le permis de construire, dans sa version initiale, et débute les travaux. La voisine requérante demande alors au maire de la commune de constater la caducité de ce permis initial, de dresser un procès-verbal d'infraction et de prendre un arrêté interruptif de travaux.

La commune ayant rejeté cette demande, la voisine saisit le tribunal administratif en référé et obtient du juge qu'il prononce la suspension du refus de la commune et qu'il enjoigne au maire de satisfaire à ses demandes.

Monsieur A. ainsi que la commune se pourvoient alors en cassation contre l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal.

### Question

L'existence d'un recours contre un permis de construire modificatif suspend-elle le délai de validité du permis de construire initial ?

### Décision

Dans cette décision, du 19 juin 2020, le Conseil d'État répond par l'affirmative et retient que le recours contentieux formé à l'encontre d'un permis modificatif suspend le délai de validité du permis de construire initial jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable.

### Commentaire

L'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme prévoit que la durée de validité d'un permis de construire est de trois ans à compter de la notification de ce permis à son bénéficiaire. Ainsi, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans ce délai de trois ans ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Afin de préserver les droits du bénéficiaire du permis de construire en cas de recours contre ce dernier, une exception est prévue par l'article R. 424-19 du Code de l'urbanisme. Ainsi, en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis, son délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Dans la présente décision, le Conseil d'État précise l'application de cette suspension en présence d'un permis de construire modificatif.

La Haute juridiction rappelle tout d'abord le principe,

constant en jurisprudence, selon lequel la délivrance d'un permis de construire modificatif n'a pas pour effet de faire courir à nouveau le délai de validité du permis de construire initial (voir CE, 16 février 1979, n° 3646). La validité du permis initial est d'ailleurs l'une des conditions de délivrance du permis modificatif. Néanmoins, le Conseil d'État estime que lorsqu'un recours contentieux est formé par un tiers à l'encontre de ce permis modificatif, celui-ci suspend le délai de validité du permis initial jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable. En d'autres termes, la suspension du délai de validité du permis de construire en cas de recours s'applique également en cas de recours contre l'un de ses modificatifs.

Au cas présent, le Conseil d'État considère alors qu'en jugeant qu'il y avait un doute sérieux sur la question de savoir si cette suspension s'appliquait en l'espèce, en présence d'un recours contre le permis modificatif, le juge des référés du tribunal administratif a commis une erreur de droit. Il annule alors son ordonnance et renvoie l'affaire devant le tribunal. Ce faisant, le Conseil d'État apporte une précision bienvenue sur la manière dont il convient de calculer la durée de validité d'un permis de construire en cas de contentieux et retient une lecture des textes favorable aux porteurs de projets.

A. Minvielle-Sebastia

## Nouveau motif de nature à renverser la présomption d'urgence dont bénéficie l'acquéreur évincé

■ CE, 29 juin 2020, n° 435502

### Faits

Un département décide d'exercer son droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner, afin d'acquérir des parcelles de terrain non bâties. L'acquéreur évincé sollicite, par deux fois, la suspension de cette décision devant le juge des référés. Face au rejet de ses demandes, il se pourvoit en cassation.

### Question

Lorsque la décision de préemption devient caduque, existe-t-il encore une urgence à suspendre cette décision ?

### Décision

Le Conseil d'État répond négativement à cette question. Lorsqu'une décision de préemption devient caduque – notamment lorsque les formalités n'ont pas été réalisées dans les temps par le titulaire du pouvoir de préemption – il n'y a plus d'urgence à suspendre cette décision dans le cadre d'un référé.

## Commentaire

Dans cet arrêt, le Conseil d'État rappelle tout d'abord que l'acquéreur évincé bénéficie d'une présomption d'urgence, lorsqu'il sollicite la suspension d'une décision de préemption. En effet, lorsque l'Administration met en œuvre son droit de préemption, elle acquière à la place d'un autre acquéreur un bien immobilier. Pour pouvoir contester cette préemption avant que la vente ne se fasse, l'acquéreur peut alors saisir le juge des référés et la condition d'urgence est en principe présumée remplie.

Cette présomption d'urgence se retrouve dans d'autres domaines, comme lorsqu'un requérant décide de contester un permis de construire, même si les travaux n'ont pas encore débuté (article L. 600-3 du Code de l'urbanisme) ou en cas de recours contre un refus de renouvellement de titre de séjour par exemple (CAA Nancy, 7 février 2018, n° 18NC00217).

La présomption d'urgence dont bénéficie l'acquéreur évincé peut néanmoins être renversée pour deux motifs, comme cela a été établi par le Conseil d'État dans une décision du 13 novembre 2002 (n° 248851). D'une part, si l'Administration justifie de circonstances particulières, comme par exemple la nécessité de réaliser rapidement le projet pour lequel elle a exercé son droit de préemption ; d'autre part, si le vendeur renonce finalement à vendre son bien, sauf si l'acquéreur évincé fait état de circonstances particulières montrant qu'il doit réaliser son projet rapidement.

L'intérêt de cet arrêt réside dans l'ajout d'un nouveau motif de nature à renverser la présomption d'urgence dont bénéficie l'acquéreur évincé.

Si la décision de préemption devient caduque, en raison de l'absence de paiement ou de consignation du prix par l'Administration dans le délai imparti, il n'y a plus d'urgence à suspendre la décision de préemption. Passé le délai légalement prévu, le vendeur peut de nouveau vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

C'est ce qui s'est produit dans le cas d'espèce. Alors que le département avait préempté au même prix que celui indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, il n'avait pas versé, ni consigné, dans les temps, la somme prévue. La décision ne préemptait ne faisait alors plus obstacle à la réalisation de la vente au profit de l'acquéreur évincé, de sorte qu'il n'y avait plus d'urgence à solliciter sa suspension.

P.-P. Sechi

## Intérêt à agir : l'étourderie d'un requérant peut être régularisée

■ CE, 3 juillet 2020, n° 424293

### Faits

L'année 2018 a été marquée par une importante révision des règles relatives au contentieux de l'urbanisme, à la fois pour limiter l'intérêt à agir, accélérer les procédures devant les juridictions et lutter contre les recours abusifs. Le Code d'urbanisme a ainsi été modifié, dans sa partie réglementaire (décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018), comme dans sa partie législative (loi Elan du 23 novembre 2018).

Plusieurs instances de représentation, dont le Conseil national des barreaux, l'Ordre des avocats à la cour de Paris, la Conférence des bâtonniers de France, ainsi que le Syndicat des avocats de France, ont sollicité l'annulation du décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018.

Saisi en premier et dernier ressort, comme cela est prévu dans le cadre de la contestation d'un décret, le Conseil d'État était amené à se prononcer sur la légalité de l'ensemble des modifications apportées par ce décret au contentieux de l'urbanisme.

En particulier, les requérants contestaient la légalité des nouvelles dispositions de l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme, introduites par le décret litigieux. Ces dispositions prévoient que dans le cadre d'un recours contre une autorisation d'urbanisme et sous peine d'irrecevabilité, le requérant doit produire, pour justifier de son intérêt à agir, les documents nécessaires permettant de démontrer qu'il est propriétaire ou occupe régulièrement un bien voisin du projet. Les associations doivent produire, quant à elles, leurs statuts.

### Question

Sur le fondement de ces dispositions, un juge peut-il rejeter, d'emblée et sans prévenir le requérant, un recours qui n'était pas accompagné des documents requis pour justifier de son intérêt à agir ?

### Décision

Le Conseil d'État répond négativement à cette question. Si un recours n'est pas accompagné des documents requis par l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme, il ne peut pas être rejeté automatiquement pour irrecevabilité. Le juge doit préalablement inviter le requérant à régulariser son recours, en lui demandant de produire son titre de propriété ou d'occupation et, pour les associations, ses statuts.

### Commentaire

L'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme, introduit par le décret n° 2018-617 du 17 juillet

2018 a codifié ce qui, en pratique, se constatait déjà à l'occasion des recours. Pour justifier de leur intérêt à agir, les requérants produisaient leur titre de propriété ou d'occupation, afin de démontrer qu'ils détenaient ou occupaient un bien, proche du projet contesté. De leur côté, les associations requérantes produisaient leur statut, de nature à vérifier leur objet et l'étendue de leurs actions.

L'apport principal de ces dispositions a été d'associer la production de ces documents à une condition de recevabilité du recours ; en l'absence de production des documents requis, le recours est irrecevable.

Dans sa décision, le Conseil d'État apporte un triple éclairage, en indiquant la finalité de ces dispositions, la manière dont elles doivent être appliquées et en se prononçant in fine sur leur légalité.

Le Conseil d'État rappelle tout d'abord que ces dispositions ont été prises dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice. Ce n'est pas la première fois que le Conseil d'État rattache des dispositions applicables au contentieux de l'urbanisme à ce principe, comme par exemple lors de l'introduction de la suppression temporaire de la voie d'appel pour raccourcir les délais de procédure (CE, 10 février 2016, n° 387507).

Le Conseil d'État précise ensuite les modalités pratiques de la mise en œuvre de l'irrecevabilité prévue par l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi et lorsqu'un requérant étourdi oublie de joindre à son recours les éléments permettant d'établir la propriété ou l'occupation d'un bien proche du projet (ou les statuts dans le cadre d'une association requérante), le juge ne rejettera pas automatiquement son recours. Avant de faire usage des dispositions de l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme et de rejeter, éventuellement, le recours par ordonnance de tri, le juge doit d'abord inviter le requérant à régulariser son recours, en produisant les documents requis.

Ce filet de sécurité dilue-t-il la portée des dispositions de l'article R. 600-4 du Code de l'urbanisme ? Nous ne le pensons pas. Les requérants qui ne produisent pas, après l'invitation du juge, un titre de propriété ou d'occupation verront quoi qu'il en soit leur requête rejetée. L'essentiel est alors préservé, puisque ces dispositions ont précisément pour objet de restreindre les conditions de l'intérêt à agir et d'écarter les requêtes irrecevables.

Enfin, précisons que l'ensemble des nouvelles mesures contentieuses introduites par le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 a été jugé comme légal par le Conseil d'État.

P.-P. Sechi

## Construction

### Marchés à forfait partiel

■ Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 juin 2020, n° 19-11.412

#### Faits

Monsieur N., gérant de la SCI Dark a conclu avec la société BDR Concept, un contrat de maîtrise d'œuvre en vue de la rénovation d'une villa appartenant à la SCI spécifiant que le prix de 23 474 082 F CFP était « total et forfaitaire ».

À l'occasion de la réception des travaux, plusieurs réserves ont été émises par le maître d'ouvrage, tandis que la société BDR Concept sollicitait quant à elle le paiement du solde du contrat incluant le prix de travaux supplémentaires.

La société BDR Concept a assigné le maître d'ouvrage en paiement de ce solde, car elle estimait malgré les termes employés dans le devis qu'il ne pouvait recevoir la qualification de marché à forfait et devait en conséquence tenir compte des travaux non prévus et supplémentaires dans l'établissement du prix définitif.

L'expert désigné a pu constater que compte tenu des travaux effectivement réalisés, le montant réel des travaux aurait dû s'établir à la somme de 34 490 315 F CFP.

Le maître d'ouvrage contestait devoir cette somme indiquant n'avoir accepté aucun devis supplémentaire.

L'arrêt confirmatif de la Cour d'appel de Nouméa a retenu que le contrat ne pouvait recevoir la qualification de marché à forfait car il était insuffisamment précis et détaillé puisque l'ensemble des lots n'étaient pas budgétisés ou chiffrés et qu'il permettait par ailleurs des éventuels travaux supplémentaires après destruction.

Le maître d'ouvrage a été condamné à verser au maître d'œuvre le solde du marché tel que défini par l'expert et une partie des frais de l'expertise.

C'est contre cet arrêt qu'un pourvoi a été formé par le maître d'ouvrage qui soutenait que malgré l'imprécision affectant le prix de certaines prestations, le caractère forfaitaire du contrat devait s'apprécier poste par poste.

#### Question

Le degré de précision du plan arrêté entre les parties au sens de l'article 1793 du Code civil doit-il être envisagé de façon globale pour la qualification d'un marché au forfait ?

#### Décision

« Pour dire que le contrat conclu entre M. N... et la société BDR ne constitue pas un marché à forfait, l'arrêt retient que le devis est insuffisamment précis et détaillé, renvoyant pour certains lots à des prévisions ou à des travaux à définir ultérieurement, que le marché ne prévoit

qu'un estimatif pour les travaux d'électricité, qu'il ne fixe aucun budget pour les placards, qu'il accorde au maître de l'ouvrage le choix de certains matériaux et qu'il laisse subsister trop d'aléas susceptibles d'influer sur la nature et le volume du descriptif arrêté pour le second œuvre et le lot peinture et enduits.

En statuant ainsi, alors qu'un marché peut être forfaitaire pour une partie seulement des travaux convenus, la cour d'appel, qui a relevé que le marché en cause comprenait d'autres lots que ceux pour lesquels le caractère forfaitaire n'était pas établi, a violé le texte susvisé. »

## Commentaire

La troisième chambre civile confirme que le marché peut être envisagé poste par poste afin de savoir si, dans chaque cas, la qualification de marché à forfait peut être retenue, comme elle l'avait entendu dans son arrêt du 7 mai 1996 n° 94-15.945. Elle sanctionne ainsi la cour d'appel qui a observé une appréciation trop globale de la relation entre les parties et qui a retenu que l'insuffisante détermination de certaines prestations et de leur prix devait écarter la qualification de marché à forfait pour l'ensemble du contrat.

Ce faisant, la Cour ne nie pas la nécessité d'un certain degré de précision des missions du maître d'œuvre et de détermination du prix (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 novembre 1991 n° 89-21.858), mais ces considérations doivent être étudiées relativement à chaque lot.

Pour le même marché, le caractère forfaitaire peut ne s'appliquer qu'à certains postes. En l'espèce seuls certains lots manquaient de précision, cela ne devait donc pas entacher tous les autres pour lesquels les parties avaient volontairement fixé un prix « total et forfaitaire ». Pour ces lots-ci, l'absence de présentation de devis modificatifs signés par le propriétaire devait empêcher leur prise en compte au titre du solde modificatif.

P. Vazeux

## Vente et contrats spéciaux

### De l'indemnisation du vendeur par l'acquéreur en cas d'inexécution contractuelle

■ CA Paris, Pôle 5, 22 mai 2020 n° 18/15900

#### Faits

La société L.B, holding exploitant six restaurants parisiens, a conclu avec la société C.L en décembre 2015 un protocole de cession de l'intégralité de ses actions pour un prix global de 4 900 000 euros. Le protocole prévoyait une condition suspensive consistant en la conclusion de baux portant sur deux des locaux et comprenant

un loyer ne devant pas être supérieur au montant du loyer plafonné au sens de l'article L. 145-34 du Code de commerce. Après divers avenants de prorogation, la cession définitive devait intervenir en avril 2016 sous réserve de la réalisation de la condition suspensive.

La condition suspensive a été réalisée en janvier 2016 par la signature de deux actes de renouvellement aux conditions évoquées. Cependant, la société C.L, n'ayant pas obtenu le prêt qu'elle avait sollicité, a souhaité reporter la date de signature de la cession. Le cédant a accepté de décaler la cession en juin 2016 en précisant toutefois qu'il ne s'interdisait pas de rechercher un nouvel acquéreur, étant précisé que si un nouvel acquéreur proposait un prix inférieur, il lui serait alors demandé de réparer le préjudice portant sur la différence de prix entre celui auquel elle s'était engagée à acheter et celui auquel ils auraient trouvé un acquéreur. En juillet 2016, la société C.L a sollicité une baisse du prix, refusée par le cédant.

En décembre 2016, le cédant conclu avec un nouvel acquéreur un protocole de cession des actions, sans condition suspensive, pour un prix global de 3 350 000 euros, confirmé deux mois plus tard, par un acte de réalisation de la cession. Considérant que l'inexécution fautive du protocole d'accord par la société C.L lui avait causé un préjudice, le cédant l'assigne devant le tribunal de commerce de Paris.

Par jugement du 25 mai 2018, le tribunal de commerce de Paris condamne la société C.L à indemniser le cédant en la condamnant à payer le différentiel entre la somme à laquelle les titres ont été vendus à un tiers et celle à laquelle était tenue la société C.L. La société C.L a interjeté appel de ce jugement.

#### Question

En cas de défaillance, l'acquéreur peut-il être tenu au paiement de la différence de prix entre celui auquel il s'était engagé à acheter et celui auquel les titres ont été finalement vendus à un tiers ?

#### Décision

Le 22 mai 2020, les magistrats de la cour d'appel de Paris considèrent qu'« en l'espèce, le protocole d'accord conclu le 15 décembre 2015, et dont la condition suspensive a été levée, qui aboutissait à un prix de cession de 5 013 741 euros n'a pas été suivi d'une cession effective en raison de la défaillance de la société C.L. Puis, la cession des actions a été en définitive effectuée pour un montant de 3 350 000 euros auprès d'un tiers acquéreur, de sorte que les consorts D. ont été privé d'un complément de prix de cession de 1 663 741 euros, dont la société C.L leur doit réparation. Il convient donc, confirmant le

jugement de condamner la société C.L à payer une somme de 1 663 741 euros aux consorts D. » L'acquéreur doit donc verser le complément de prix au vendeur et ce même si la baisse de valeur trouve son origine dans une cause extérieure au litige.

### **Commentaire**

Les juges retiennent que la conclusion du protocole avait définitivement obligé l'acquéreur dès l'accomplissement de la condition suspensive. Ce dernier ne pouvait donc plus s'exonérer en invoquant les recherches infructueuses d'investisseurs, car ce motif était extérieur au champ contractuel.

Selon les articles 1147 et suivants du Code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance de février 2016, le débiteur est condamné au paiement de dommages intérêts à raison de

l'inexécution de l'obligation et les dommages et intérêts sont fonction de la perte faite par le créancier et du gain dont il a été privé. Ainsi, en refusant de signer l'acte de cession alors que la condition suspensive était réalisée, l'acquéreur a manqué à ses obligations et doit indemniser le vendeur de la différence de prix, peu importe que la baisse de valeur de la société ne soit pas liée à la non-réalisation de la vente. L'acquéreur peut également être condamné à indemniser le vendeur des frais aux fins de recherches de nouveaux acquéreurs et des honoraires des avocats. Ainsi, dès lors qu'un financement est nécessaire, il est vivement recommandé d'ériger l'obtention d'un prêt en condition suspensive.

A. Patouillaud

# Veille jurisprudentielle

Par Anne-Charlotte NAVARRO

Référence	Décision
■ CAA Paris, 19 mai 2020 n° 19PA01072	Correspond à l'exercice <b>d'une activité économique</b> , une <b>opération de cession</b> portant sur une partie des lots copropriété issus de la <b>division d'un immeuble</b> après d'importants travaux de rénovation. Une telle opération ne relève pas de <b>la simple gestion patrimoniale</b> . Ces cessions doivent donc être soumises à <b>la TVA</b> du fait de l'option mentionnée dans les actes <b>authentiques de vente</b>
■ CAA Montpellier, 22 mai 2020 n° 16/01365	<b>L'acheteur de l'immeuble</b> qui n'opte pas dans les délais pour <b>la TVA</b> sur les loyers pour assurer l'application de <b>la dispense de taxe</b> dont il s'est porté garant à l'acte. <b>Le notaire</b> n'engage pas sa responsabilité.
■ ,Cass. 3° civ., 28 mai 2020, n° 19-14.089 FS-PBI	Les dispositions propres aux logements appartenant à des organismes <b>HLM</b> ne faisant pas l'objet d'une convention ne sont certes pas applicables aux <b>baux en cours</b> lors de <b>l'acquisition</b> de ces logements par l'organisme HLM, mais que, <b>les baux reconduits</b> étant de nouveaux baux, ils ne peuvent demeurer régis par les dispositions de <b>droit commun des baux d'habitation</b> auxquelles ils étaient initialement soumis.
■ CE, 3 juin 2020, n° 423502	La délibération du conseil d'administration d'un établissement public d'aménagement approuvant son projet stratégique et opérationnel ne présente <b>aucun caractère</b> réglementaire et n'a ni pour objet, ni pour effet d'autoriser les opérations d'aménagement qu'il prend en compte, ni d'en valider les modalités de réalisation technique et financière. <b>Il n'emporte aucun effet pour les tiers</b> . Ce document, « uniquement programmatique », a pour objet d'orienter l'action de l'établissement, et si sa transmission au préfet lui fait acquérir son caractère « exécutoire », cette seule circonstance ne suffit pas à lui conférer <b>le caractère d'un acte faisant grief</b> .
■ CE, 3 juin 2020, n° 422182	<b>La constitution et la modification des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique</b> ne peuvent pas faire l'objet <b>d'un recours</b> ..
■ CE, 3 juin 2020, n° 429515	Une parcelle peut être classée <b>en zone agricole</b> à la suite d'une appréciation d'ensemble fondée sur la vocation du secteur et la cohérence avec le parti <b>d'urbanisme de la commune</b> , sans rechercher le <b>caractère agricole</b> de la <b>parcelle</b> elle-même. De même, des parcelles partiellement construites ou <b>artificialisées</b> peuvent être classées en zone agricole eu égard à leur potentiel économique en lien avec l'activité agricole.
■ CE, 5 juin 2020, n° 431994	En l'absence de <b>périmètre délimité</b> , la protection au titre des abords d'un <b>monument historique</b> s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible à l'œil nu du monument ou visible en même temps que lui depuis un lien normalement accessible au public, et <b>ce même si le lieu est situé en dehors du périmètre de 500 mètres</b> entourant le monument historique.
■ CE, 9 juin 2020, n° 432596	<b>La vente</b> , par une <b>personne physique</b> , de <b>terrains à bâtir</b> est soumise à <b>la TVA</b> lorsqu'elle procède de démarches actives de <b>commercialisation foncière</b> . C'est le cas lorsqu'un particulier cède pour la somme de 1 307 400 €, 18 parcelles qu'il a viabilisé pour un montant de 552 281,89 €.
■ CE, 9 juin 2020, n° 436922	Il n'appartient pas au <b>juge du référé précontractuel</b> de contrôler la compétence de <b>l'acheteur public</b> qui lance la procédure. La seule circonstance que la procédure de <b>passation du contrat</b> est engagée et conduite par une personne publique qui n'est pas encore compétente pour le signer n'emporte pas <b>l'irrégularité de la procédure</b> de passation de la procédure est irrégulière.
■ CE 9 juin 2020, n° 439457	Transmission de la <b>QPC</b> sur la question de la conformité à la Constitution des dispositions du <b>I de l'article 210 F de Code général des impôts</b> . Pour mémoire, ce texte prévoit que : les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un local à usage de bureau ou à usage commercial par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de 19 % lorsque la société cessionnaire doit s'engager à <b>transformer le local acquis en local à usage d'habitation</b> dans les trois ans qui suivent la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue.
■ CE, 10 juin 2020, n° 426482	La seule sélection d'une offre dans le cadre d'un <b>appel à projet</b> , fût-elle acceptée par délibération, ne confère pour <b>l'attributaire aucun droit à la signature</b> du contrat de vente, qui plus est lorsque la conclusion du contrat était conditionnée au déclassement du bien. La <b>collectivité</b> engage sa <b>responsabilité</b> en incitant le candidat retenu à déposer une demande de permis avant la signature du contrat de vente. Toutefois, le candidat professionnel de l'immobilier ne pouvait ignorer <b>les aléas</b> pesant sur ce type de projet.

Référence	Décision
■ CE, 10 juin 2020 n° 428072	Le <b>maire d'arrondissement</b> doit être <b>consulté</b> pour avis sur les projets d'acquisition de la Ville de <b>Paris</b> , mais, s'agissant spécialement des acquisitions par voie de préemption, le maire d'arrondissement en est seulement informé des <b>déclarations d'intention d'aliéner</b> (DIA) des biens situés dans l'arrondissement et soit informé, chaque mois, des suites qui leur ont été réservées. L'avis du maire du 20e arrondissement sur le projet d'acquisition par voie de préemption n'était donc pas requis.
■ CAA Nantes, 12 juin 2020, n° 18NT01614	D'importantes déformations d'un <b>parquet</b> sont de nature à rendre <b>l'ouvrage</b> non conforme à sa destination en empêchant son usage conformément à celui attendu et en outre à créer un risque pour la sécurité des usagers. La circonstance qu'une dépose localisée de lames permettant la poursuite de l'exploitation de la salle n'est pas de nature à ôter leur <b>nature décennale</b> aux désordres apparus postérieurement aux opérations de réception et qui ont rendu l'ouvrage impropre à son usage.
■ CE, 12 juin 2020, n° 41842	Les documents de portée générale émanant d'autorités publiques, matérialisés ou non, tels que <b>les circulaires, instructions, recommandations, notes, présentations ou interprétations du droit positif</b> peuvent être déferés au <b>juge de l'excès de pouvoir</b> lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des <b>effets notables</b> sur les droits ou la situation d'autres personnes que les agents chargés, le cas échéant, de les mettre en œuvre. Ont notamment de tels effets ceux de ces documents qui ont un caractère impératif ou présentent le caractère de lignes directrices.
■ CE, 12 juin 2020 n° 424626	En <b>l'absence d'atteinte au gros œuvre</b> , un immeuble doit être considéré comme une propriété bâtie dont le propriétaire est redevable de <b>la taxe foncière</b> , et ce même si la propriété est considérée comme délabrée et entre autres, non raccordée au réseau d'assainissement.
■ CE, 17 juin 2020, n° 427957	Le propriétaire <b>d'un local commercial</b> ne peut pas être contraint à <b>transformer en habitation</b> son local. Le Conseil précise que : « ne fait cependant pas obstacle à ce qu'un local à usage commercial présent dans un immeuble ou ensemble d'immeubles principalement destiné à l'habitation et devenu impropre à une activité commerciale, soit transformé, dans le cadre de l'opération de restauration immobilière, en habitation à des fins d'amélioration des conditions d'habitabilité de l'immeuble ». Ainsi, les opérations de restauration peuvent entraîner la transformation de locaux commerciaux en locaux d'habitation à condition que ceux-ci soit <b>impropres à toute activité commerciale</b> .
■ CE, 17 juin 2020, Avis, n° 43790	Les dispositions de <b>l'article L. 600-12-1</b> du Code de l'urbanisme sont immédiatement applicables <b>aux instances en cours</b> . Pour mémoire, ce texte issu de la loi Elan prévoit que L'annulation d'un PLU ne peut donc plus entraîner l'annulation d'un permis de construire délivré avant le prononcé du jugement d'annulation du PLU dès lors que l'illégalité du PLU ne résulte pas de motifs qui affectent le projet autorisé par le permis.t
■ CAA Nantes, 19 juin 2020, n° 19NT03313	<b>L'agrandissement d'une villa</b> située dans un espace non urbanisé de la <b>bande des 100 mètres</b> est interdit quand bien même l'agrandissement avait pour objet de rendre à la villa son aspect d'origine.
■ CE, 19 juin 2020, n° 434671	L'exercice d'un recours à l'encontre du <b>permis de construire modificatif</b> suspend nécessairement le <b>délai de validité</b> du permis de construire initial jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable
■ CE, 24 juin 2020, n° 18-10477	La réponse de <b>l'Administration</b> aux observations par lesquelles le contribuable critique les termes de comparaison utilisés pour <b>l'évaluation des biens taxables</b> au titre de <b>l'ISF</b> doit comporter les raisons qui justifient leur rejet.
■ Cass. crim., 24 juin 2020, n° 19-81.134	La réserve posée par le Conseil constitutionnel tenant à la <b>gravité des faits</b> ne s'applique pas qu'aux cas de <b>fraude fiscale par dissimulation</b> des sommes sujettes à l'impôt. La gravité pouvant résulter du <b>montant des droits fraudés</b> , de la nature des agissements de la personne poursuivie ou des circonstances de leur intervention, dont celles notamment constitutives de circonstances aggravantes. À défaut d'une telle gravité, le juge ne peut entrer en voie de condamnation.
■ Cass. 3 <sup>e</sup> civ, 25 juin 2020, n° 19-15.153	Au visa de l'article <b>L. 243-1-1 II du Code des assurances</b> , la Cour de cassation considère que les <b>dommages</b> causés par répercussion à <b>l'ouvrage existant</b> ne relèvent de <b>l'obligation d'assurance</b> que si cet ouvrage était <b>totalemtent incorporé</b> à l'ouvrage neuf et en devenait techniquement indivisible.
■ CJUE, 25 juin 2020, n° C 24/19	Un arrêté et une circulaire relative à <b>l'implantation d'éolienne</b> constituent des plans et programmes devant être soumis à <b>l'autorité environnementale</b> .
■ CE, 25 juin 2020, n° 416727	Le Conseil d'État saisit la <b>CJUE</b> sur la portée de l'article 392 de la Directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006, c'est-à-dire sur le régime de la <b>TVA sur la marge</b> . Refus de transmission d'une QPC sur le sujet : CE, 6 juillet 2020, n° 435464.
■ Cass. 3 <sup>e</sup> civ, 25 juin 2020, n° 19-11.412	Un marché peut être <b>forfaitaire</b> pour une partie seulement <b>des travaux convenus</b> .

Référence	Décision
■ CE, 29 juin 2020, n° 425514	Sont considérés comme <b>des déchets</b> de travaux au sens de la législation sur l'environnement, les <b>déblais</b> résultant de travaux sur la voie publique. Le <b>maître d'ouvrage</b> a la qualité de <b>producteur</b> de ces déchets.
■ CE, 29 juin 2020, n° 435502	Il ne peut y avoir <b>d'urgence</b> à suspendre les effets d'une <b>décision de préemption</b> qui ne peut plus être exécutée, faute pour la collectivité bénéficiaire d'avoir payé ou consigné le prix d'acquisition dans le délai qui lui était imparti.
■ Cass. 1 <sup>ère</sup> civ., 1 <sup>er</sup> juillet 2020, n° 19-17.030	Doit être transmise à la juridiction administrative la question suivante : est-il possible de retenir comme point de départ du <b>délai de 5 ans</b> , au-delà duquel la vente d'un <b>immeuble neuf</b> n'est plus soumise à la <b>TVA</b> , une autre date que celle de la <b>déclaration</b> prévue à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme ?
■ CE, 1 <sup>er</sup> juillet 2020, n° 423076	Les <b>aires de stationnement non isolées</b> sont soumises à l'obligation <b>d'évaluation environnementale</b> au sens de la rubrique 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.
■ CE, 3 juillet 2020, n° 424293	<b>Légalité</b> des dispositions relatives au <b>contentieux de l'urbanisme</b> issues du décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018. Lire l'analyse de cette décision dans la rubrique jurisprudence.
■ TA Versailles, 3 juillet 2020, n° 1801011	la Fédération française de rugby (FFR) est condamnée à verser à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart une indemnité d'un peu plus de trois millions d'euros et 18 000 euros à la commune de Ris-Orangis en <b>réparation</b> des conséquences liées à <b>l'abandon du projet</b> de grand stade de rugby.
■ Cass. com., 7 juillet 2020, n° 18-10.525	Une SCI qui n'a pas, pour être <b>exonérée de droits d'enregistrement</b> , justifié de l'achèvement des travaux de construction à l'expiration du délai de quatre ans, peut se voir imposer le droit de reprise de <b>l'Administration fiscale</b> pendant six ans.
■ Cass. 3 <sup>e</sup> civ., 9 juillet 2020, n° 19-16.843	Les professionnels peuvent être condamnés <b>in solidum</b> à condition que leurs fautes respectives aient contribué à la réalisation du <b>dommage dans son intégralité</b> .
■ CE, 10 juillet 2020, n° 432944	<b>L'installation des canalisations</b> nécessaires aux services publics ou aux activités économiques en zone préservée du littoral est légale et ne porte pas atteinte au <b>principe de non-régression de la protection de l'environnement</b> .
■ CE, 15 juillet 2020, n° 433332	Le <b>recours</b> à l'encontre d'un <b>permis de construire conjoint</b> n'a pas nécessairement à être notifié par des <b>plis distincts</b> adressés à chacun des co-titulaires.
■ CE, 15 juillet 2020, n° 432325	Un <b>projet de construction de logements</b> non envisagé dans le PLH, sur une parcelle soumise à de fortes contraintes s'opposant à sa réalisation et revendue par la commune à l'établissement public foncier trois mois plus tard ne justifie pas une décision de <b>préemption</b> .
■ CE, 15 juillet 2020, n° 431703	Le Conseil d'État renvoie <b>la question préjudicielle suivante</b> : la présence des chambres de commerce et d'industrie ( <b>CCI</b> ) dans les commissions départementales d'aménagement commercial ( <b>CDAC</b> ) <b>est-elle contraire à la directive service ?</b> Par ailleurs, validation de la <b>conventionalité</b> des dispositions de la <b>loi Elan</b> relative à <b>l'étude d'impact</b> .
■ CE, 22 juillet 2020, n° 428023	Les <b>erreurs</b> commises par l'administré dans la rédaction de sa <b>demande de certificat d'urbanisme</b> ne s'opposent pas nécessairement à la délivrance du certificat.
■ CE, 22 juillet 2020, n° 438805	Renvoi au Conseil Constitutionnel la <b>question de la conformité à la Constitution</b> de l'article 199 <i>novovicis X bis</i> du CGI relatif à <b>l'encadrement des frais et commissions perçus</b> par les intermédiaires dans le cadre d'un investissement ouvrant <b>droit à la réduction d'impôt sur le revenu Pinel</b> .
■ Conseil constitutionnel, 31 juillet 2020, n° 2020-853	<b>QPC</b> : les dispositions de <b>l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme</b> ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant <b>la démolition d'un ouvrage édifié</b> ou installé sans permis de construire ou d'aménager, ou sans déclaration préalable, en méconnaissance de ce permis ou en violation des règles de fond dont le respect s'impose sur le fondement de l'article L. 421-8 du Code de l'urbanisme, lorsque le juge peut ordonner à la place <b>sa mise en conformité</b> et que celle-ci est acceptée par le propriétaire.

À découvrir  
aux Éditions du Moniteur

**LE MONITEUR** | BOUTIQUE

www.lemoniteurboutique.com

Découvrez les ouvrages d'Isidro Perez Mas

**Isidro Perez Mas**, spécialiste de l'expertise foncière, immobilière et de la fiscalité, est formateur expert à l'Association des études foncières (Adef). Il est l'auteur d'ouvrages et d'articles spécialisés.

## Traité de l'expropriation des biens



● Michel Huyghe  
et Isidro Perez Mas  
Référence juridique  
12<sup>e</sup> édition 2014  
840 pages - 17 x 25 cm  
**89 €** Réf. 112932

### L'ouvrage de doctrine incontournable

Ouvrage de référence sur la mise en place et le suivi des procédures d'expropriation par une administration publique, cette 12<sup>e</sup> édition détaille les étapes d'une procédure d'expropriation, de la définition du champ d'application, en passant par celle de la notion de préjudice et d'indemnisation, les indemnités accessoires à la procédure, les impacts grandissants de la jurisprudence européenne et enfin les conséquences fiscales de la procédure d'expropriation.

## Évaluer un terrain à bâtir par la comparaison ou le compte à rebours immobilier



● Michel Huyghe, Brigitte Perez  
et Isidro Perez Mas  
Méthodes  
2019  
288 pages - 17 x 24 cm  
**49 €** Réf. 113364

### Les clés de l'évaluation foncière

Outre la méthode classique de comparaison directe, cet ouvrage en trois parties définit le compte à rebours aménageur et promoteur, mode de raisonnement visant à déterminer le montant maximal de charge foncière acceptable sur un terrain, une surface de plancher dans une copropriété ou bien encore un volume pour y monter une opération immobilière financièrement équilibrée. Il développe les techniques de calcul à travers des cas pratiques, puis expose les limites intrinsèques de ce mécanisme.

## L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques



● Collectif  
Méthodes  
2<sup>e</sup> édition 2018  
640 pages - 17 x 24 cm  
**65 €** Réf. 113307

### La boîte à outils de l'expert immobilier

Cet ouvrage décrit les techniques d'évaluation, une méthode de visite des locaux et de rédaction du rapport d'expertise. Chaque type de biens fait l'objet d'une fiche détaillant sa nature, ses facteurs de valeur, la méthode d'évaluation adaptée et une méthode d'évaluation. Cette 2<sup>e</sup> édition intègre 10 nouvelles fiches concernant les domaines viticoles, les friches industrielles et commerciales, les parcs éoliens et photovoltaïques, les aspects fiscaux et boursiers de l'évaluation, etc.

## Guide des baux constitutifs de droits réels



● Isidro Perez Mas  
et Michel Huyghe  
Méthodes  
2018  
200 pages - 17 x 24 cm  
**49 €** Réf. 113289

### Valoriser votre bien foncier en toute sécurité

Cet ouvrage présente les spécificités de chaque type de baux à long terme existants (Brilo, bail réel solidaire, bail à construction ou à réhabilitation, emphytéotique, etc.) en vue d'adapter le mieux possible à une situation donnée. Il en explique le fonctionnement juridique, les calculs financiers et différents avantages. Il est un outil pour accompagner les propriétaires fonciers, privés comme publics, dans la valorisation de leur bien et leur permet de sécuriser la location à long terme de leur terrain.

Commandez ces ouvrages sur  
**lemoniteurboutique.com**

# DOSSIER

## L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Face à la financiarisation de l'immobilier, au quantitative *easing money*, aux mutations économiques et aux nouveaux comportements des acteurs, l'évaluation des actifs immobiliers est devenue une question essentielle dans le secteur.

Si les méthodes d'évaluation des actifs reposent sur des standards de marché bien établis et des nomenclatures claires, une tendance actuelle est de considérer que ces standards devraient évoluer pour valoriser la transition de transitions environnementale, énergétique et sociétale, les mutations numériques et les nouveaux modes de vie. Ainsi de nouvelles composantes de la valeur des actifs émergent. Mieux appréhender, parvenir à quantifier et maîtriser dans le temps la valeur immatérielle des actifs immobiliers est plus que jamais un enjeu d'avenir. Explications.

# Déterminer la valeur d'un actif immobilier

Au fil des ans, les experts immobiliers d'Europe continentale et d'outre-manche se sont accordés sur des méthodes d'évaluation communes leur permettant de converger sur les valeurs données aux actifs immobiliers. Ces méthodes sont décrites dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière utilisée aujourd'hui communément par l'ensemble de la profession.

Fixer la valeur d'un actif immobilier est l'une des questions principales de l'investisseur mais également du promoteur ou du propriétaire. Si cette question est régulièrement posée, la réponse n'est pas si simple. Déterminer la valeur d'un actif immobilier n'est pas une chose facile pourtant il est indispensable que la détermination de la valeur soit transparente et lisible. Dès les années 1990, les professionnels de l'expertise ont souhaité mettre en place une charte commune sous la direction de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI). En 2017, la 5<sup>e</sup> édition de la charte a été ratifiée par les 15 principales associations professionnelles. Elle constitue un ouvrage de référence permettant d'harmoniser les définitions et les méthodes conformément aux normes européennes et internationales tout en conservant les spécificités françaises.

## Trois méthodes pour une seule valeur vénale

Selon les standards de l'expertise immobilière déterminés par la Charte, la valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie comme le montant estimé à la date de l'expertise qu'un acquéreur consentant offrirait à un vendeur consentant en échange de la propriété dudit bien. La valeur vénale du bien est estimée en supposant qu'aucune relation particulière n'existe entre les parties, que le bien a fait l'objet d'une commercialisation adéquate et que l'acquéreur et le vendeur ont, l'un comme l'autre, agi en toute connaissance de cause, prudemment et sans subir de pression.

Les experts ont défini trois méthodes principales d'évaluation, par comparaison, par le revenu et par les flux de trésoreries actualisés, qui leur permettent de converger dans leur approche de la valeur vénale d'un actif. Ces méthodes d'évaluation ont pour caractéristique de reproduire le raisonnement implicite d'un acquéreur, selon qu'il s'agit d'une personne physique ou d'investisseur professionnel. Leurs approches étant différentes, il est recommandé à l'expert de marier ces différentes topiques pour obtenir une valeur unique, sachant que, d'une méthode à l'autre, les résultats peuvent diverger.

## La méthode par comparaison, la plus ancienne et la plus communément utilisée

L'approche par comparaison permet d'évaluer un bien en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes récentes réalisées sur des biens similaires tant en termes de caractéristiques que de localisation. À cette analyse peut être ajoutée celle des offres de biens en cours sur le marché à la date d'évaluation. Selon les typologies d'actifs étudiés, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, hectare, etc.).

Cette méthode d'évaluation est très largement utilisée par les experts : elle est en effet celle à laquelle chacun pense naturellement, notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel dont les valeurs sont déterminées par les acteurs personnes physiques. Elle connaît néanmoins des limites. En effet,

lorsque sont étudiés des biens particulièrement atypiques ou localisés sur des marchés présentant très peu ou pas de transactions comparables, elle s'avère difficile à mettre en place.

## La méthode par le revenu, reflet du raisonnement des investisseurs professionnels

La méthode par le revenu consiste à prendre pour base soit le loyer annuel généré par le bien étudié lorsque le bien est occupé, soit un loyer théorique ou un loyer de marché quand le bien est vacant, puis à appliquer au revenu retenu un taux de rendement fixé par comparaison avec le marché. En France, l'assiette de calcul est le plus souvent constituée par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives pour des biens résidentiels et par le loyer net ou triple net, hors charges locatives pour des biens tertiaires. Sur le marché de l'investissement, des taux de rendement sont très regardés. En effet, ils déterminent la valeur des actifs, via la capitalisation des loyers ou des valeurs locatives. C'est que les acteurs qui interviennent sur ce marché ont pour objectif de placer leurs liquidités en comparant le revenu qu'elles dégageront, par rapport à d'autres classes d'actifs : obligations, marché des actions ou marché monétaire. Le spread, c'est-à-dire le différentiel entre le rendement d'un actif immobilier par rapport à celui du groupe de taux d'intérêt de la devise euro : Euribor, doit couvrir la prime de risque acceptable pour ces investisseurs. En utilisant donc la méthode par le revenu pour l'évaluation des actifs, l'expert ne fait que reproduire le mode de raisonnement d'un investisseur professionnel.

## L'approche des flux actualisés, pour une vision à moyen terme de l'investissement

Dans l'approche par les flux de trésoreries actualisés, cousine de celle par le revenu, l'expert immobilier projette l'ensemble des flux financiers dégagés par le bien immobilier étudié (recettes-dépenses), tient compte des indexations et réversions possibles, et ce pendant une période d'étude considérée de plusieurs années. Une valeur de revente potentielle du bien est également fixée en fin de période de détention. L'ensemble des flux financiers dégagés est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

Cette méthode reproduit en fait la vision dite « financiarisée » de l'immobilier, qui consiste à considérer l'investissement dans le temps, comme le ferait un investisseur, fonds, foncière ou institutionnel. Pour lui, le taux de rendement interne (TRI) est déterminant, comme l'est également le coefficient multiplicateur dégagé par rapport à sa mise de fonds initiale. La méthode par les flux actualisés tâche de mesurer ce retour sur investisse-

ment pour en déduire la valeur de l'actif. La valeur vénale d'un bien immobilier est alors établie par l'expert en tenant compte de toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, environnementales, économiques et autres, à la date de l'évaluation. Un expert se doit de combiner a minima deux méthodes d'évaluation dans son rapport d'expertise. Il existe d'autres méthodes, utilisées pour des biens plus spécifiques comme les terrains ou l'hôtellerie, telles que la méthode par le coût de remplacement, la méthode dite du bilan promoteur ou encore celles des ratios professionnels. Depuis quelques années, de nouvelles composantes de la valeur vénale d'un bien sont apparues pour tenter de prendre en compte les mutations numériques, les changements de mode de vie, la transition écologique.

## Vers de nouvelles composantes de la valeur vénale ?

Les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers sont aujourd'hui reconnues par tous. Elles reposent sur des standards de marché bien établis et des nomenclatures claires telles que la Charte de l'expertise en Évaluation Immobilière, les productions de TEGoVA the european group of valuers associations ou encore le code de déontologie des professionnels de l'évaluation dit red Book. Toutefois, certains peuvent les juger mal adaptées à une évaluation exhaustive de la valeur des biens immobiliers : dans un contexte de transitions environnementale, énergétique et sociétale, de mutations numériques et de nouveaux modes de vie, de nouvelles composantes de la valeur des actifs immobiliers émergent. Celles-ci peuvent être décrites comme des composantes immatérielles ou non tangibles de la valeur des biens immobiliers. Elles renvoient à des notions telles que le bien-être des occupants des biens, l'usage qu'ils en font, l'empreinte carbone des bâtiments, la connectivité que ces derniers offrent aux individus, le rôle des bâtiments dans le tissu urbain de la ville, etc. Mieux appréhender, parvenir à quantifier et maîtriser dans le temps la valeur immatérielle des actifs immobiliers est plus que jamais un enjeu d'avenir. Pour les experts immobiliers, il s'agit d'un défi à relever afin de s'assurer de l'exhaustivité de leurs évaluations. La tâche est difficile car ces composantes émergentes restent pour le moment des notions floues, souvent subjectives, ne disposant pas de définition légale ou de standard de profession. La société Goodwill Management, cabinet de conseil en performance économique et finances responsables, créée en 2003, a établi une définition assez claire de la « valeur d'usage » ou immatérielle des bâtiments. Celle-ci peut être définie comme « la valeur générée par les moyens et services fournis par le bâtiment à destination des usagers afin d'augmenter leurs performances (services, aménagements intérieurs et extérieurs, performances acoustiques et thermiques, connectivité etc.) ». La « valeur d'usage » d'un bâtiment

est donc la valeur monétaire des spécificités non matérielles d'un bâtiment. Concrètement, ce sont les usages et services proposés par le bâtiment qui, tout en améliorant l'expérience de l'utilisateur, permettent d'augmenter la valeur économique de l'actif immobilier.

Afin de mieux appréhender la notion de « valeur d'usage », Goodwill Management propose de classer les différentes sources de la « valeur d'usage » en quatre branches :

- qualités techniques de l'actif : éco-conception, durabilité des matériaux, performance technique, etc. ;
- qualité de l'actif pour l'occupant : aménagement intérieur, services internes, confort acoustique, etc. ;
- emplacement de l'actif mobilité, services externes, etc. ;
- valeur apportée par l'actif à son territoire : préservation de la biodiversité, intégration urbaine, gestion des flux extérieurs, etc.

### Élaboration d'une méthode de calcul pour la « valeur d'usage » d'un bâtiment tertiaire

Si, dans l'univers collectif, la « valeur d'usage » des bâtiments est aujourd'hui une notion moins vague que par le passé, celle-ci reste toujours difficilement quantifiable. Néanmoins, cette société se penche sur la question depuis quelques années et cherche à établir pour les immeubles de bureaux un modèle mathématique permettant de monétiser la « valeur d'usage ».

En partant du constat que le coût d'un bureau pour une entreprise se répartit à 90 % en salaires, 9 % en loyer et 1 % en coût d'exploitation, la société de conseil a mis en évidence que l'investissement le plus stratégique pour une entreprise est celui qui concerne le bien-être et le confort des salariés afin d'accroître leur productivité.

Le modèle développé, dérivé de standards nationaux permettant le calcul du capital immatériel des entreprises (cf. Thésaurus-Bercy 2011), se nomme Thésaurus Ecolopolis. Il est développé depuis 2008 et consiste à quantifier l'impact de la « valeur d'usage » d'un bâtiment sur sa valeur vénale à partir du gain de productivité que le bâtiment, par ses caractéristiques, peut offrir à ses occupants.

La méthode consiste, en premier lieu, à identifier les caractéristiques de l'immeuble qui offrent des avantages économiques à l'occupant, à l'aide de visites de biens, de questionnaires administrés à leurs occupants. En second lieu, grâce à des travaux académiques publiés depuis 1990 liant bien-être physique et psychique des individus à des caractéristiques des bâtiments comme l'éclairage, l'acoustique ou la ventilation, une base de données a été constituée. Cette base de données théorique permet une évaluation cohérente des impacts des caractéristiques du bâtiment sur la productivité des occupants et donc sur la valeur du bien immobilier.

Afin de valider scientifiquement les résultats de l'outil, Goodwill Management et des acteurs de l'immobilier et de la construction ont créé un groupe de travail. Ce groupe réalise depuis 2015 des travaux cherchant à confirmer le modèle mathématique théorique par des mesures in situ. Depuis 2015, une vingtaine de bâtiments différents ont fait l'objet d'études. Les études consistent en une visite de l'actif par des testeurs qui sont soumis à des tests cognitifs lors d'une journée de travail classique. Ces testeurs sont également équipés de capteurs permettant de récupérer des données liées au confort intérieur du bâtiment. En parallèle, des enquêtes de satisfaction sont menées auprès des salariés de l'immeuble afin de valider leurs ressentis en tant qu'usagers. Les études ont permis de fixer une note à chaque immeuble en termes de gain en productivité. Elles sont très fortement corrélées (80 %) à celles obtenues par le modèle théorique, permettant de le valider scientifiquement.

### Les impacts concrets de la « valeur d'usage » d'un bâtiment sur sa valeur vénale

Au vu des méthodes d'expertise décrites par ailleurs, comment la « valeur d'usage » peut être prise en compte dans les évaluations des experts immobiliers ?

Les immeubles de bureaux récents ou en construction, ayant fait l'objet d'une réelle réflexion autour du confort et des services offerts à leurs occupants, peuvent voir leur valeur locative augmenter de 50 %. Il s'agit ici de l'impact seul de la « valeur d'usage » sur la productivité des occupants. De fait, si les loyers augmentent, la valorisation de l'actif immobilier par la méthode du rendement augmente également. La « valeur d'usage » est donc bien intégrée par l'expert. Il aura en effet pu détecter que la valeur locative avait été impactée et, par la méthode par le revenu, que la valeur vénale du bien était renforcée.

Par ailleurs, par la méthode d'expertise dite des flux de trésoreries actualisés, la valeur vénale d'un bâtiment peut aussi augmenter après prise en compte des caractéristiques des bâtiments. En effet un actif offrant un certain confort à ses occupants s'avère plus recherché et attractif pour des sociétés occupantes. Le taux de vacance et les délais de commercialisation locative baissent, permettant ainsi d'optimiser les flux financiers et d'augmenter la valeur actuelle de ces flux (valeur vénale de l'actif). Un bien aux hautes performances énergétiques, conçu de sorte que son usage soit modulable dans le temps, avec des matériaux à longue durée de vie, sera quant à lui plus résilient. Son obsolescence sera moins rapide et les capex (investissements) nécessaires à son rafraîchissement ou à sa rénovation seront moins nombreux sur la période d'analyse projetée par l'expert immobilier.

À titre d'exemple, au lieu de prévoir une rénovation complète du bâtiment au bout de huit ans,

les investissements seront décalés à douze voire quinze ans, ce qui contribue à alléger les flux financiers négatifs projetés. Là aussi, les flux de trésoreries sont optimisés, permettant à la valeur vénale d'augmenter, puisque la somme des flux actualisés est plus importante.

Loin donc de remettre en cause les méthodes désormais gravées dans le marbre des books d'expertise, ces nouvelles valeurs d'usage s'expriment pleinement dans le marché et se retrouvent dans les méthodes classiques de calcul de la valeur vénale des actifs. On peut dire qu'elles ont permis aux experts de se familiariser avec des indicateurs mal évalués jusqu'à présent et qui influent sur les

décisions d'investissement ou de prise à bail des acteurs économiques : c'est presque une évidence aujourd'hui que de prendre en compte, pour l'évaluation d'un actif, la qualité de ses aménagements, sa capacité à s'intégrer dans son environnement ou sa trace carbone. Ces éléments sont naturellement présents dans l'esprit de tous et composent désormais notre quotidien. À partir du moment où le marché en a pris la mesure, l'expert, qui en est en quelque sorte le traducteur, s'en fait l'oracle

Thomas Vallin  
Responsable des études, Ikory

## De la valeur aux valeurs

Au fil des ans, les experts immobiliers américains, britanniques et européens se sont accordés sur des méthodes d'évaluation facilitant la convergence sur les valeurs données aux actifs immobiliers. Ces méthodes sont décrites dans une charte de l'expertise en évaluation immobilière utilisée aujourd'hui communément par l'ensemble de la profession. Depuis 2009, ces méthodes s'appliquent également aux immeubles en cours de développement.

En pratique, les professionnels ne parle pas de la valeur comme un absolu, mais des différentes valeurs énoncées par la charte :

- Valeur vénale *Market value* ;
- Juste valeur *Fair value* ;

- Valeur locative de marché *Market rent, Market rental value, Estimated rental value* ;
- Coût de remplacement brut *Replacement cost* ;
- Coût de remplacement net *Depreciated replacement cost - DRC* ;
- Valeur d'apport ;
- Prix de convenance ou d'opportunité/Valeur de synergie *Special purchaser price / Marriage value* ;
- Prix de vente forcée *Forced sale price / Deleted value* ;
- Valeur à neuf ou coût de reconstruction *Reinstatement cost* ;
- Valeur d'assurance ;
- Valeur hypothécaire *Mortgage lending value*.

Michel Platzer, ingénieur civil ponts et chaussées

# L'enjeu de la définition de la valeur vénale

Pourtant centrale dans l'expertise immobilière, la notion de valeur vénale n'est pas définie légalement. Or cette notion est indispensable à bien des contentieux fiscaux ou liés à l'expropriation. Heureusement, de nombreuses définitions sont proposées tant par les professionnels de l'expertise que du droit. Retour sur ces éléments.

Il n'existe aucune définition légale de la valeur vénale. L'article R. 123-178 du Code de commerce précise tout au plus que la valeur vénale d'un bien correspond au prix qui aurait été acquitté dans des conditions normales de marché. En revanche, de nombreuses définitions sont proposées par les spécialistes de l'évaluation ; d'autres sont contenues dans des décisions de justice, en particulier dans certains arrêts de la Cour de cassation rendus non seulement en matière fiscale, mais aussi en matière d'expropriation, ainsi que dans des réponses ministérielles. Ces définitions se complètent, celle de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière fédérant les experts.

C'est à l'occasion de litiges ayant opposé des contribuables à l'administration en matière d'évaluation des biens que les tribunaux, et en particulier la Cour de cassation, ont précisé la notion de valeur vénale. La première décision, bien connue des spécialistes de l'évaluation, est celle rendu le 30 janvier 1951 par le tribunal civil de Moulins. Les magistrats retiennent qu'il « n'existe pas de valeur absolue, de valeur intrinsèque ou de valeur raisonnable d'un bien, que cette valeur doit se déterminer par référence au marché, par rapport aux prix des transactions locales et momentanées portant sur des biens comparables en qualité et en quantité ». Les magistrats ajoutent que cette méthode peut-être empirique. C'est la seule qui procède de la réalité. Le 23 octobre 1984, la chambre commerciale de la Cour de cassation complétait cette définition en considérant que : « la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu 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 ».

Depuis 1984, la jurisprudence s'en tient à cette définition, dont elle tire toutes les conséquences, tant sur le plan de l'état de fait (état physique, situation,

occupation, etc.) que sur celui de la situation de droit (affectation par une déclaration d'utilité publique, droits indivis, etc.).

La Cour de cassation précise que la valeur vénale d'un bien ne se confond pas nécessairement avec la valeur économique théorique de ce bien<sup>1</sup>.

Outre ces définitions jurisprudentielles, parmi les nombreuses réponses ministérielles intervenues en matière fiscale, citons celle apportée à M. Bérard, (sénat, 13 décembre 1990, n° 2644) : « La valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu, à la même date, par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel. Elle s'apprécie au moyen d'éléments de comparaison tirés de cessions de biens comparables, intervenues à l'époque considérée. »

## Le prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé

Pour l'Autorité des marchés financiers (AMF), 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. Cette définition 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.

Elle exclut les opérations conclues à des conditions particulières pour des raisons de convenance, comme les opérations dans lesquelles une contrepartie a un lien direct ou indirect avec le vendeur

<sup>1</sup> Cass. com., 22 janvier 1991, n° 89-12.357, Bartissol, RJF avril 1991, n° 532.

ou l'acheteur comme en cas de cession de bail ou de concessions.

La valeur vénale sera déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation, tout en prenant en considération l'état réel d'entretien de l'immeuble et l'estimation des dépenses de gros entretien ou grosses réparations à engager à court ou moyen terme.

La charte de l'expertise en évaluation immobilières adoptée par les associations d'experts en évaluation immobilière en France et TEGoVA association européenne regroupant 72 associations d'experts en évaluation immobilière de 37 pays, représentant plus de 70 000 membres en Europe, donne une définition similaire. Elle retient que la valeur vénale est « 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 où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

### La valeur vénale = un prix probable

La valeur vénale d'un immeuble est le prix le plus probable susceptible de réunir le plus grand nombre d'acquéreurs et de vendeurs. Comme il s'agit d'une probabilité de prix, la valeur vénale correspond en fait à un intervalle de prix, par exemple une valeur comprise entre 100 000 € et 115 000 €, les limites étant d'autant plus larges que la probabilité recherchée est grande et que les mutations enregistrées sont peu nombreuses.

Cette valeur peut être exprimée de différente façon. En nette, la valeur vénale est exprimée hors frais d'acquisition (frais d'actes) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors TVA pour un bien d'immobilier d'entreprise soumis au régime de la TVA et TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA. La valeur vénale peut être également acte en mains ou droits inclus. Dans ce cas, elle est exprimée en brute, les droits de mutation et les frais d'acquisition sont inclus. En pratique, la valeur vénale sera normalement exprimée en valeur nette. Dans un souci de transparence, l'expert précise généralement quelle valeur (nette ou brute) il a retenue et le régime fiscal supposé applicable à la cession.

### L'influence du contexte sur la détermination de la valeur vénale

Dans bon nombre de situations, la question de ce que recouvre la valeur vénale ne se pose pas : la valeur vénale d'un appartement correspond à la valeur d'un bien destiné à du logement collectif,

donc en poursuite d'usage. Il est pourtant des biens pour lesquels la notion de valeur de reconversion intervient : par exemple, un immeuble entier de bureaux en état médiocre mais bien situé qui pourrait être reconfiguré à neuf en logements, ou encore un terrain à bâtir qui dispose de droits à construire. Dès lors qu'un projet est possible sur un bien, c'est-à-dire réaliste et susceptible de générer une plus-value importante par rapport aux travaux nécessaires, la valeur vénale peut intégrer ce potentiel, car c'est ce potentiel qui pourra déterminer un acquéreur éventuel.

Les évaluations intervenant dans des contextes réglementaires excluent de facto la détermination d'une valeur de reconversion. Ainsi, en expropriation où l'indemnité principale due à un propriétaire exproprié correspond à la valeur vénale du bien, celle-ci est fixée selon des critères strictement définis par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : la « réparation du préjudice réel et certain » ne peut porter que sur la valeur de l'existant à la date de référence. Les juges de l'expropriation écartent systématiquement la détermination de la valeur d'un terrain par un compte à rebours (ou bilan) promoteur, s'agissant d'une valeur d'avenir présentant une incertitude.

De la même façon, la valeur vénale fixée dans un contentieux judiciaire ou fiscal repose sur un critère de certitude objective, c'est-à-dire le bien dans ses caractéristiques actuelles.

### Choisir des méthodes d'évaluation adaptées

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation ; le savoir-faire de l'expert en évaluation consiste à choisir la ou les méthodes adaptées au bien et au contexte. Dans un contexte réglementaire (expropriation, contentieux fiscal, etc.) excluant les valeurs de reconversion reposant sur des hypothèses de construction ou de loyers futurs, seule sera utilisée la méthode comparative, ainsi que, de façon additive, la méthode par la capitalisation des loyers si le bien est loué.

Pour un bien à potentiel de valorisation par un investisseur ou promoteur dans un contexte amiable, la valeur vénale pourra être déterminée en croisant les méthodes du compte à rebours (CAR) ou du Discounted cash flows (DCF) avec la méthode comparative.

Isidro Perez-Mas, Brigitte Perez et Michel Huyghe,  
Experts en évaluation immobilière  
Cabinet IPFEC

# L'expertise, une étape clef pour la promotion immobilière

Le promoteur, parmi ses innombrables tâches, doit être aussi un estimateur en évaluations immobilières aux fins d'appréhender la valeur de son foncier ou de son immeuble à développer et les prix de sortie de ses produits. L'objet de cet article est de résumer les principales méthodes d'estimation, leurs utilités, risques et limites ; mais aussi l'aide que peut apporter un expert en évaluations immobilières sur ces problématiques.

## À LIRE ÉGALEMENT :

Guide de l'expertise immobilière, Jean-Pierre Monceau, Bernard de Polignac, Xavier de Cussac, Pascal Lesieur 7<sup>e</sup> éd. 2019 Éditions Eyrolles.

Toutes les méthodes d'estimation se rapportent à des comparaisons qu'elles soient en comparaison directe, au prix unitaire, par le rendement, par le taux d'effort, professionnelles, judiciaires ou par compte à rebours, sol et construction, etc. Parce que la recherche et la compréhension de la réalité du marché immobilier et des facteurs de sa valeur sont la condition impérative de la fiabilité des estimations. Il s'agit donc fondamentalement de méthodes par analogie, même si les déductions logiques s'y intègrent. Cependant, un raisonnement analogique donne des résultats probables mais non certains comme illustre deux adages bien connus des experts immobiliers : « comparaison n'est pas raison » et « il faut comparer ce qui est comparable ». Il s'ensuit que plus les biens sont homogènes, de transactions fréquentes et transparentes, plus l'estimation est facile et fiable et inversement. L'expertise est principalement une pratique d'observation, d'analyse et de déduction de ces observations. Or un promoteur doit connaître la valeur de son terrain et estimer le prix de commercialisation des produits finis pour assurer la viabilité financière de son opération.

## Estimer un terrain à bâtir : une mission difficile

L'estimation d'un terrain à bâtir est l'une des expertises les plus difficiles du métier tant les paramètres participant à la formation de son prix sont multiples et impactant. Les principaux paramètres sont, outre les paramètres habituels fondamentaux en expertise que sont la situation et la nature de l'objet de l'expertise : la constructibilité urbanistique du terrain, les coûts de VRD (voiries et réseaux divers) et de construction à envisager, les contraintes du terrain, les coûts fiscaux, la réalisation d'un projet financièrement optimal et le prix de sortie des produits, les frais annexes à envisager.

Quatre méthodes fondamentales coexistent La méthode par comparaison directe ou par prix unitaire.

- la comparaison directe
- par prix au m<sup>2</sup> de terrain
- le prix au m<sup>2</sup> SDP
- la méthode du bilan promoteur ou du compte à rebours.

La méthode par comparaison directe ou au lot de terrain est à conseiller et donne de bons résultats en matière d'estimation de lots de terrain viabilisés en lotissement. Elle consiste en une étude des ventes de lots de terrain dans un environnement le plus proche et similaire possible. Ces ventes de lots peuvent être obtenues désormais sur le site du gouvernement [dvf.gouv.fr](http://dvf.gouv.fr). Ce site permet, après repérage des lotissements en cours de vente qu'on peut chercher notamment en mairie ou sur le site BIE-NICI, de connaître les transactions immobilières et leurs prix intervenus au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace-Moselle et de Mayotte. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales. Une foi obtenue, des ajustements doivent ensuite être apportées afin de tenir compte des différences sur l'objet étudié : qualité de la situation et des VRD, taille des lots, nature des terrains, évolution des prix dans le temps pour l'essentiel.

Le principe de la méthode par prix unitaire est simple. Ayant à estimer un bien quelconque, l'évaluateur recherchera des exemples de ventes récentes de biens comparables. Comme il y a peu de chances qu'il dispose de biens exactement analogues à celui dont il faut fixer la valeur, il recherchera une commune mesure, un terme de réduction, une unité homogène dans laquelle il pourra décomposer à la fois l'élément de comparaison et le bien à estimer. En matière de terrain, la valeur unitaire est naturellement la surface du mètre carré de terrain.

Elle présente l'avantage par rapport à la précédente méthode d'intégrer donc directement la taille du terrain dans l'estimation mais présente aussi de multiples écueils. La première est que s'agissant de lots de terrains à bâtir, la règle de proportionnalité est bien peu vérifiée en pratique et pas seulement en lot de terrain. Les acquéreurs achètent un lot afin d'y construire une maison ou un immeuble et le terrain en surplus voit son utilité rapidement décroître au fur et à mesure de son augmentation. Un lot de terrain à bâtir vaut rarement le double d'un terrain dont la taille est moitié inférieure. Mais surtout, cette méthode n'a de sens que si les caractéristiques de constructibilité sont les mêmes. Un acquéreur achète avant tout un droit à construire. Si ceux-ci divergent fortement, cette méthode ne peut que conduire à un écartement parfois considérable de la réalité.

Le prix au mètre carré de surface de plancher développé (SDP) s'obtient en divisant le prix du terrain par le nombre de mètres carrés de SDP réalisés, est une réponse à la carence précédente puisqu'elle intègre cette variable fondamentale qu'est la constructibilité du terrain. Elle consiste à rapprocher les prix de terrain des mètres carrés de SDP construits. Elle est bien adaptée en matière de prix de terrains à bâtir de collectifs d'habitation ou d'immeubles tertiaires. Mais, une fois encore, les estimations doivent être modulées en fonction des autres paramètres fondamentaux : la qualité de la situation, la facilité de construction, la nature du sol, les participations demandées par la commune, la possibilité d'héberger des terrains d'agrément et des parkings en surfaces pour l'essentiel. Sa limite et ses risques se trouvent alors dans la quantification de ces paramètres.

## Une réponse de la pratique : le bilan promoteur

Pour répondre aux difficultés soulevées par les méthodes précédentes, la pratique a développé la méthode du bilan promoteur ou appelée compte à rebours dont l'ambition est de quantifier tous les paramètres précédents. La charte de l'expertise immobilière définit ainsi la méthode : « la méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge, etc.) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer non seulement sur les références de transaction pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou un bénéfice cible pour l'opérateur. L'évaluateur sera donc particulièrement précis sur les sources d'information qu'il a utilisées (budget établi par le client, par l'évaluateur ou par des tiers) sur la définition des

différents postes de coûts directs ou indirects liés à l'opération de développement ».

La difficulté de cette méthode est la profusion des variables à estimer et donc la multiplication des sources d'erreurs, suivant le principe des incertitudes. Un autre reproche à cette méthode est de s'abstraire de l'étude du marché des terrains qui peut conduire si l'offre de terrains est à profusion à surestimer sa valeur de marché ou à l'inverse à le sous-estimer si la demande de terrain est forte et son offre rare. C'est pourquoi, nous ne saurions trop conseiller de croiser ces méthodes, dans la mesure du possible. Il faut aussi souligner que la justice et l'administration fiscale reste très réticente sur cette méthode, bien qu'elle soit souvent la meilleure méthode de détermination des prix, tant la quantification des paramètres demeure une affaire de professionnels qu'ils n'ont pas les moyens techniques de contrôler.

## Estimer des produits à commercialiser

La méthode de comparaison aux prix unitaires de sortie, en matière de logements, est à privilégier. Il existe désormais un certain nombre de sites informatiques présentant les résultats des commercialisations. À défaut, une enquête ad hoc s'avère nécessaire. En matière d'immobilier tertiaire, s'agissant souvent d'immeubles destinés à des investisseurs, cette méthode sera croisée avec la méthode par le rendement ou par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à prendre pour base un revenu potentiel de marché du produit puis à le capitaliser par un taux de capitalisation observé sur ledit marché par les investisseurs.

Pascal Lesieur  
expert de justice, MRICS,

## Un expert immobilier un professionnel particulièrement nécessaire.

L'expert est le mieux à même d'apprécier les principaux facteurs qui déterminent la valeur vénale d'un bien immobilier. Il est aussi des cas où le recours à un expert est particulièrement nécessaire. Citons parmi les principaux, sans être exhaustif :

Le calcul de l'indemnité d'éviction quand il faut libérer les lieux. Les experts, s'appuient alors sur les pratiques jurisprudentielles qu'il est nécessaire de pratiquer pour obtenir une vision réaliste de celle-ci et dont le calcul est hors de portée d'un non professionnel.

Le calcul des droits d'entrée d'un commerce dont le calcul requière une bonne connaissance du marché des droits au bail, des valeurs de marché et des valeurs locatives dites judiciaires c'est-à-dire conforme à l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Le calcul des droits immobiliers quand l'immeuble à acquérir est partagé entre divers héritiers, nuspropriétaires et usufruitiers, titulaire de droit d'occupation, tutelles notamment.

Le calcul de terrains grevés de servitudes ou de bail à construction.

# La valorisation du foncier, étape indispensable dans l'élaboration d'une stratégie foncière

C'est par leurs politiques d'aménagement du territoire et d'occupation du foncier que les collectivités territoriales agissent pour corriger les déséquilibres et orienter les développements des territoires à partir d'un projet global et prospectif. L'élaboration de ce projet implique nécessairement de connaître le prix du foncier et de le valoriser. Cependant, si des bases de données existent, l'absence de définition d'une stratégie foncière globale sur l'ensemble du territoire complexifie la question.

La valorisation du foncier par l'État ou une collectivité locale peut se faire à l'aide de diverses bases de données existantes rendant compte précisément des valorisations foncières telles qu'elles découlent des stratégies publiques. Cependant, cette question est intrinsèquement liée à celle de l'élaboration des stratégies foncières qui peuvent être mises en place. Cette notion peut être définie comme la volonté de se doter d'une capacité d'agir en tenant compte des objectifs collectifs mais également des intérêts particuliers. Or, force est de constater que nombre de territoires ne disposent d'aucune stratégie en la matière.

L'absence de réelle politique publique en matière de foncier est aujourd'hui un constat largement partagé. De fait, l'élaboration d'un PLU et la délivrance de permis d'aménager ou de construire constituent bien souvent les seuls instruments d'une « politique » foncière. Dans le meilleur des cas, le droit de préemption et la procédure d'expropriation complètent les outils réglementaires et les autorisations d'urbanisme. L'anticipation de l'action foncière en lien avec la constitution en amont des principes de développement des territoires a donc du mal à émerger des démarches mises en œuvre par les acteurs publics.

Ce constat a selon nous, plusieurs causes. La volonté affichée plus que réelle des élus locaux, c'est-à-dire principalement communaux, de partager la compétence foncière au sein d'instances intercommunales. La difficile articulation des outils et ses moyens publics des territoires avec ceux des acteurs privés, que ce soit pour les opérations de construction, d'aménagement, ou le financement de celles-ci. Enfin, l'absence de lien entre les orien-

tations des documents d'urbanisme et de planification, et la réalité des étapes de transformation foncière. Or, si les difficultés à faire émerger des politiques foncières sont réelles, la nécessité d'une stratégie foncière l'est tout autant.

## Établir une stratégie foncière, un atout pour le territoire

L'établissement d'une stratégie foncière peut répondre à différents objectifs recherchés par le territoire. La collectivité disposant d'une vision large des besoins et des capacités, mais également d'une volonté politique (gouvernance) pour porter l'action pourra constituer des réserves foncières. Elle pourra également réaliser ou soutenir la réalisation d'un projet immobilier. Pour cela la collectivité doit être en mesure d'anticiper, de mobiliser des outils, et de faire appel à des partenaires. Elle doit au préalable s'assurer de la faisabilité du projet, de la réalité économique des orientations et des règles prescrites dans les documents cadres de référence, etc. La collectivité locale peut souhaiter préserver ou protéger des espaces. Cette stratégie ne nécessite pas nécessairement d'acheter mais plutôt de classer et d'inscrire l'espace ciblé dans les démarches adoptées. Une hypothèse peut être de mettre en œuvre un programme d'action précis avec un opérateur foncier, un EPF par exemple. Il faut alors pouvoir identifier les gisements fonciers potentiels sur le territoire. Il faut ensuite envisager un « portage foncier, technique et financier », et déterminer les marges de manœuvre au travers de l'ajustement du « temps opérationnel » en lien avec la complexité de traitement des fonciers. Ces exemples montrent

qu'il n'y a pas de stratégies vertueuses, mais des stratégies plus ou moins adaptées à la situation de la collectivité et de son territoire.

Dans tous les cas, la stratégie foncière nécessite la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de transformation foncière et donc de la valeur du foncier, la bonne connaissance des capacités d'interventions des acteurs et opérateurs du territoire, de la parfaite interprétation des documents cadres de références et des politiques publiques. La stratégie foncière doit donc prendre notamment en compte les modalités de création de valeur, mais de manière réciproque, la stratégie foncière influe nécessairement sur la valeur du foncier. Un exemple simple suffira à comprendre ce mécanisme. En procédant à classement des fonciers dans différents zonages d'un PLU la collectivité rend certaines parcelles possiblement inconstructibles mais enrichit du même coup, les fonciers demeurants disponibles sur le territoire communal ou intercommunal. Il est donc indispensable de bien comprendre les différents mécanismes de marchés qui affectent le foncier pour élaborer une stratégie foncière.

### Variation de la valeur en fonction de l'utilisation projetée

Joseph Comby, économiste et urbaniste, président de l'Association des études foncières (ADEF), a opéré une distinction entre 6 marchés fonciers<sup>1</sup>. Ces définitions demeurent aujourd'hui toujours opératoires pour comprendre précisément les mécanismes en jeu.

Il distingue les terrains naturels achetés pour une utilisation agricole ou forestière. Sur le marché des terres agricoles, le tènement ou l'ensemble des propriétés contiguës acheté constitue un bien de production. La valeur du terrain résulte donc principalement de la rentabilité de la production attendue et de facteurs propres aux structures d'exploitation, même si dans certains cas elle peut varier au regard des subventions dont elle peut être porteuse.

Doivent être distingués les terrains naturels achetés pour un usage de bien-être ou de loisir, dont la valorisation est liée essentiellement au plaisir tiré de sa jouissance par le ou les détenteurs, qu'ils soient individuels ou collectifs ; et les terrains naturels achetés pour être aménagés et urbanisés. Le prix de ces derniers résulte d'un compromis entre la valeur d'usage actuelle et de l'usage projeté. Elle découle de différents modes de calcul selon le type de projet envisagé sur le terrain (bilan d'aménagement, compte à rebours, loyers d'équilibre, etc.), et prend souvent la terminologie de « terrain à viabiliser ». Ce sont les politiques locales d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent la valeur des terrains. Pour leur part, les nouveaux terrains à bâtir appelés communément « terrains viabilisés », suite à une opération d'aménagement par exemple, la création d'un lotissement, d'une ZAC, Les coûts d'aménagement étant partout les mêmes, c'est le

prix de la matière première sur le 3<sup>e</sup> marché qui conditionne le prix du produit fini sur le 4<sup>e</sup> marché. Il convient également de distinguer l'hypothèse du renouvellement urbain. Il peut s'agir de terrains urbains à recycler, par exemple une zone ferroviaire. Sa valeur est subordonnée au marché de l'immobilier, de par sa composition bâtie, et présente de ce fait une valeur économique déjà élevée. En effet, sur ce marché la valeur du bâti peut être supérieure à la valeur du terrain.

Enfin les droits à bâtir en renouvellement urbain. Il s'agit des « terrains remis à neuf », ou plus généralement des « terrains remis sur le marché après traitement » du tissu existant. S'inscrivant dans les mêmes modes de calculs que le 3<sup>e</sup> marché, la particularité de ce marché est que le terrain est source de coûts supérieurs aux terrains à bâtir classique en raison des travaux de démolition ou de requalification nécessaire avant sa remise sur le marché. En d'autres termes, la valorisation par les capacités nouvelles de surface de plancher (SDP) via le nouveau projet sera imputée des coûts des travaux nécessaires pour sa remise sur le marché.

### Des bases de données insuffisantes pour le marché du renouvellement urbain

Il n'existe pas de base de données permettant de recouper ces 6 représentations de marché. Chaque base de données permet d'entrevoir une partie des marchés. Parmi celles-ci, il est possible de citer la base de données centralisée des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) permettent à tout porteur de projet, qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental, de s'installer en milieu rural. Elle est composée de l'ensemble des notifications qui lui sont adressées sur les fonciers entrant dans le champ de ses actions réglementaires. Sur les marchés des fonciers agricoles et naturels, la base de données des notifications Safer est certainement la plus complète et la plus riche en termes d'exploitation.

La base de données Perval regroupe pour sa part l'ensemble des transactions immobilières et foncières renseignées sur la base du volontariat des Notaires sur les territoires de province (Dom inclus Hors Mayotte). En lien avec leurs attentes professionnelles, d'estimation de la valeur des biens immobiliers, que ce soit pour le droit de la famille (successions, donations, partages, etc.), le droit immobilier (négociations, etc.) et la gestion de patrimoine (déclaration ISF, conseil patrimonial, etc.), les notaires ont constitué cette base à partir de 1994, recensant les mutations immobilières et foncières, afin de disposer des éléments de référence et de comparaison nécessaire à leur pratique. Pour faire le lien avec les 6 segments de marché de référence, cette base Perval permet de mieux caractériser les marchés 4 et pour partie 5 en apportant les éléments de marchés sur les biens déjà bâtis que ce soit en habitat (maison, appartement, garages, immeubles anciens) comme en activités (local d'activité).

<sup>1</sup> La formation de la valeur sur les six marchés fonciers, « Études foncières », n° 101, janvier 2003.

Enfin, la base de données « Demandes de valeurs foncières », ou DVF, recense l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années, en métropole et dans les départements et territoires d'outre-mer, sauf à Mayotte et en Alsace-Moselle. Les biens concernés peuvent être bâtis (appartement et maison) ou non bâtis (parcelles et exploitations). Les données sont produites par Bercy, c'est-à-dire par la direction générale des finances publiques. Elles proviennent des actes enregistrés chez les notaires et des informations inscrites au cadastre Conformément au décret n° 2018-1350 du 28 décembre 2018 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières, le présent fichier DVF est désormais disponible en open data depuis mai 2019.

Si les développements récents d'exploitation de nouvelles bases de données, dont DVF et les améliorations apportées dans l'exploitation des autres bases de données (Safer, Perval, etc.) ont permis des avancées notables dans la compréhension des marchés à bâtir et de biens immobiliers, elles butent toutes sur la question des biens et des terrains en renouvellement urbain, inscrit dans un processus de revalorisation.

**Aldo Sevino**  
avocat associé Cabinet ASEA

# Les risques liés aux calculs de valeur des immeubles de bureaux

L'investissement dans l'immobilier de bureau peut s'avérer rentable, voire très rentable, quand la vie de l'immeuble acquis se déroule conformément aux prévisions effectuées. Mais les hypothèses des calculs de valeur sont fréquemment contredites par la réalité, la crise sanitaire actuelle le démontre. Dans ces conditions, comment fiabiliser les valeurs immobilières et sécuriser les investisseurs ?

Les professionnels ont longtemps admis avec humour comme une évidence que les trois caractéristiques essentielles d'un bien immobilier, qui en déterminent la valeur, sont sa localisation, sa localisation et sa localisation. Tout a changé avec l'effondrement des prix consécutif à la crise immobilière majeure des années 1990. Le marché immobilier français en perdition fut alors un des eldorados des investisseurs internationaux, notamment étasuniens, confirmant la mondialisation de l'immobilier. Cette mondialisation a multiplié les transactions, un même actif (immeuble) pouvant fréquemment changer de propriétaire. La nécessité d'approches permettant d'objectiver les niveaux de prix de ces transactions, et de conforter à la fois vendeurs et acquéreurs, apparut alors comme une évidence : les valeurs des immeubles, pas plus que les arbres, ne montent jusqu'au ciel et doivent s'appuyer sur des analyses solides. Cet impératif a favorisé le développement de l'expertise et des méthodes d'évaluation. En parallèle, la croissance des fonds d'investissement, et des sociétés foncières cotées, imposait des évaluations régulières de la valeur des patrimoines, information essentielle pour les porteurs de parts ou d'actions de ces structures. Ainsi, au fil des ans, les experts immobiliers américains, britanniques et européens se sont accordés sur des méthodes d'évaluation facilitant la convergence sur les valeurs données aux actifs immobiliers. Ces méthodes sont décrites dans une Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière utilisée aujourd'hui communément par l'ensemble de la profession. Depuis 2009, ces méthodes s'appliquent également aux immeubles en cours de développement (lire également Déterminer la valeur d'un actif immobilier du présent dossier).

## L'investissement dans l'immeuble de bureau n'est pas un long fleuve tranquille

Lors d'une transaction immobilière professionnelle concernant des bureaux ou des locaux d'activité, acheteur et vendeur se trouvent dans deux pos-

tures différentes : celui-ci constate une recette bien réelle, « sonnante et trébuchante », celui-là achète un espoir, appuyé sur des prévisions de recettes futures et une rentabilité estimée. Lorsque la mer est calme et le vent régulier, la vie de l'immeuble acquis se déroule conformément aux prévisions effectuées. C'est notamment le cas des externalisations de patrimoines : l'investisseur achète les murs associés à un bail de long terme, et le locataire, propriétaire, assume l'ensemble de la gestion technique de l'immeuble. Sauf événement exceptionnel, la rentabilité est au rendez-vous et le business plan prévisionnel de l'immeuble est respecté.

Mais tous les investissements ne relèvent pas de cette logique, l'immeuble de bureaux traditionnel multilocataires, peut rencontrer au cours de sa vie plusieurs types de vents contraires, comme l'évolution des réglementations techniques, la récession économique mettant les locataires en difficultés, l'obsolescence technique au regard de nouveaux immeubles neufs, l'évolution des conditions d'occupation liées à la réglementation du travail ou encore, la modification des processus opérationnels des locataires occupants : télétravail, flex-office, etc.

Ces risques illustrent le fait que si pour l'investisseur, l'immeuble de bureaux est une source de rentabilité, le locataire recherche quant à lui une valeur servicielle optimale. À titre d'exemple, si les contraintes sanitaires imposent des règles de distanciation qui conduisent à diviser par 2 le nombre de collaborateurs sur un plateau, le locataire voit le coût immobilier de chaque poste de travail doubler. Il pourra avoir tendance soit à renégocier son bail, soit à rechercher d'autres locaux plus économiques.

Ces évolutions sont susceptibles d'affecter les recettes nettes à savoir les niveaux de loyers, l'obligation ou la nécessité de faire des travaux ou encore le risque de vacance, mais plus globalement de décaler l'immeuble au regard de l'évolution de la demande, dégradant ainsi la rentabilité imaginée. Il est donc capital pour les investisseurs de mettre en place les garde-fous permettant sinon de maîtriser, du moins d'endiguer les conséquences de ces facteurs d'incertitudes. Un exemple significatif

concerne le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire. Ce texte imposait, dans ses versions initiales, des travaux d'économies d'énergie dans les immeubles existants, induisant des hausses de travaux prévisionnels, donc des baisses des recettes nettes annuelles, et des baisses de valeurs calculées selon la méthode des flux actualisés. Comptabilisées en pertes immédiates, ces baisses de valeurs pouvaient mettre « dans le rouge » de nombreux investisseurs. C'est pourquoi, lobbying aidant, de multiples versions contraignantes de ce décret furent abandonnées au profit d'une approche consensuelle et ouverte laissant aux propriétaires toute marge de manœuvre permettant d'éviter l'engagement rapide de travaux trop coûteux, et donc des baisses de valeurs trop violentes.

Au-delà des actions défensives visant à éviter une réglementation synonyme de dégradation de valeur, de multiples actions préventives permettent de s'assurer que le nouvel immeuble restera conforme à la demande sur le moyen terme. C'est notamment le cas des certifications environnementales et d'aptitude à l'usage, qui permettent également d'anticiper sur les réglementations futures (RBR 2020 par exemple).

### Les certifications un outil pour assurer la rentabilité de l'immeuble

Le premier immeuble de bureaux certifié haute qualité environnementale (HQE) fut le bâtiment 270 de la foncière Icade, en 2005 (architectes Brenac &

Gonzalez). Le paysage des certifications s'est ensuite diversifié, et on compte en 2020 une trentaine d'« étiquettes » possibles pour un immeuble de bureaux. Les 3 principales sont *HQE*, *Building Research Establishment Assessment Method (BREEAM)* et *Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)*.

HQE est une certification française identifiant les bâtiments qui limitent leurs impacts sur l'environnement et qui garantissent un environnement sain et confortable à leurs utilisateurs. Les exigences sont, regroupées en 4 familles : écoconstruction, éco-gestion, confort et cibles de santé. La haute qualité environnementale est une démarche française visant à maîtriser les impacts d'une construction ou d'une destruction sur l'environnement. Cette performance implique tous les professionnels intervenant dans la construction d'un ensemble immobilier. Elle se décline pour la gestion, l'exploitation et l'utilisation des immeubles existants et la rénovation.

BREEAM est une certification britannique évaluant la performance environnementale des bâtiments. Le référentiel classe les impacts du bâtiment sur l'environnement en 10 catégories : management, santé, bien-être, énergie, transports, eau, matériaux, déchets, foncier, biodiversité, pollution, innovation. Elle s'impose dans le secteur des commerces (Atoll, So Ouest, Grand Angle, etc.). La certification BREEAM est l'une des certifications les plus répandues en Europe. Elle propose un référentiel d'évaluation spécifique à chaque typologie d'actif immobilier : logements, établissements scolaires, hôpitaux, bureaux, centres commerciaux, locaux d'activités. Cette cer-

## Comparaison HQE, BREEAM et LEED.

	<b>HQE (Haute Qualité Environnementale)</b>	<b>BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)</b>	<b>LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)</b>
<b>Organisme certificateur</b>	Certivéa (Cerway à l'international)	Building Research Establishment (BRE)	U.S. Green Building Council (USGBC)
<b>Coût de la certification*</b>	+++	++	+
<b>Procédures</b>	Trois audits par un prestataire désigné par Certivéa.	Évaluation sur la base de deux rapports sur plateforme Internet.	Évaluation sur la base de deux rapports sur plateforme Internet.
<b>Commentaire</b>	Certification nécessaire pour valider les labels (énergétiques, bas-carbone, etc.).	Certification recherchée pour les immeubles « Prime » en secteur tendu en complément du HQE pour sa reconnaissance internationale.	Reconnaissance moindre en France sauf pour des actifs importants à triple certification Commissioning obligatoire.

\* Hors honoraires pour établissement des dossiers et des justificatifs, et surcoûts constructifs induits.

tification est le standard de référence en termes de construction durable.

LEED est une certification américaine lancée en 1998 par l'US Green Building Council. Elle est axée sur l'énergie et l'environnement dont les critères d'évaluation incluent : l'efficacité énergétique, l'efficacité du chauffage, l'efficacité de la gestion de l'eau, l'utilisation de matériaux de provenance locale et la réutilisation de leur surplus, le confort de l'utilisateur. Elle s'impose sur les marchés d'avenir comme la Chine ou le Brésil. Elle a un partenariat avec la certification bien-être WELL.

Face aux trois majors internationaux, la certification bâtiment énergie environnement (BEE) est portée par Prestaterre Certifications, PME française. L'évaluation est réalisée sur la base d'un dossier transmis en ligne, une visite d'inspection et de levée documentaire finalise la certification.

La certification environnementale s'impose aujourd'hui à tous les immeubles neufs et restructurés, et a indiscutablement conduit à une hausse de qualité. Mais l'effet « différenciation » des débuts s'est effacé devant la généralisation, la course à la médaille favorisant les triples certifications. Cette généralisation des certifications a été portée par la politique des labels énergétiques qui doivent, depuis 2007, être validés dans le cadre d'une certification environnementale. Et le paysage des labels s'est, au-delà de l'énergie, considérablement enrichi :

## Multiplication des labels pour attester de l'impact environnemental

À côté des labels énergétiques traditionnels, se sont développés des labels mesurant l'impact carbone du bâtiment ou des données tournées vers le bien-être des occupants. Ainsi les labels énergétiques basés sur le référentiel expérimental « Energie-Carbone » E+C- préfigurent la réglementation bâtiment responsable 2020 (RBR 2020), qui devrait finalement intervenir durant l'été 2021 pour les bâtiments de bureaux. La réglementation bâtiment responsable 2020 est le prolongement de l'actuelle réglementation thermique 2012. Elle accorde une place importante aux énergies renouvelables contrairement à la réglementation thermique 2012 qui s'intéressait surtout à l'aspect thermique et tient compte de la qualité de l'air des bâtiments. Elle conduira à une conception plus responsable en prenant en compte d'autres valeurs essentielles et inexploitées du bâtiment comme la dimension carbone, la santé environnementale, la biodiversité, la valeur verte et réellement économique du bien. À ce titre, peuvent être cités : les labels BBC Effinergie 2017 correspondant à un niveau E2C1, Bepos Effinergie 2017 équivaut à un niveau E3C1 avec production d'énergie renouvelable et Bepos+ Effinergie 2017 représente un niveau E4C1 avec production d'énergie renouvelable.

Le label bâtiment bas carbone (BBCA) est porté depuis 2015 par l'association BBCA, il comprend deux indicateurs : émissions de gaz à effet de serre et innovation-climat, et trois niveaux : standard, per-

formant, excellent. Le label énergie carbone E+C-, lancé en 2016 pour préparer la future réglementation 2020, comprend un niveau E (Énergie), et un niveau C (Carbone). Les données sont publiées en ligne, avec des retours limités ou partiels, notamment sur les coûts de construction, qui ne permettent pas encore une vision claire de l'impact économique des nouvelles exigences. La structure et l'enveloppe représentent presque 60 % du bilan, favorisant notamment l'émergence de solutions bois.

L'impact environnemental d'un bâtiment ne se limite pas à son bilan énergétique, et les labellisateurs ont ainsi progressivement investi le champ de l'impact carbone, en cohérence avec la future réglementation RBR 2020. Cette nouvelle approche impose, comme pour les calculs de valeur vénale, une analyse de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, avec son lot de ratios a priori et d'approximations : en technique comme en finance, la prévision est une science difficile et l'impact carbone calculé ne donne qu'une image imparfaite de la réalité future de la vie de l'immeuble.

## Au-delà de l'environnement, prise en compte du bien-être des occupants

Depuis le début des années 2010 émergent d'autres familles de labellisations, tournées vers les occupants de l'immeuble. Il ne s'agit plus de qualifier l'impact environnemental de l'immeuble, mais de s'assurer de son aptitude optimale à l'emploi. Les labels WiredScore et Well, développés aux États-Unis dans les années 2013-2014, ont engagé ce mouvement dans lequel les conditions de travail sont mises au premier plan ; comme notamment, le bien-être physique des occupants, le cadre respectueux de l'environnement, l'accessibilité aux personnes handicapées, la facilité d'accès aux moyens et outils numériques, la connexion Internet optimale en tout point de l'immeuble et de ses espaces liés (terrasses, jardins et abords directs). Deux labels traitent spécifiquement des questions liées à la connectivité (WiredScore et Ready2Services) et deux autres sont focalisés sur le bien-être (Well et OsmoZ).

Le label WiredScore est présenté comme « un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux, permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens ». L'audit de l'immeuble se traduit par l'attribution d'un certain nombre de points, avec quatre niveaux de labellisation (classique, Silver, Gold et Platinum).

La labellisation Ready2Services lancée en 2018, concerne aussi bien le tertiaire que l'habitation et correspond à un référentiel développé par la Smart Buildings Alliance (SBA). Le référentiel R2S s'appuie sur 6 principes : socle de connectivité, infrastructure réseau, architecture technique, libre circulation des données et l'interopérabilité entre systèmes, conception robuste, sécurité numérique. La démarche peut être conduite sur des projets (construction et restructuration), mais aussi sur des immeubles en exploitation.

Well est un référentiel américain commun aux opérations neuves, rénovations, aménagements et exploitations. L'évaluation se fait sur la base d'un dossier justificatif puis d'une vérification in situ après mise en service du bâtiment. L'organisme certificateur est le Green Business Certification Inc. (GBCI) – comme pour la certification LEED. Le certificat est valable 3 ans, et doit être renouvelé en exploitation. Le label OsmoZ de Certivéa, largement inspiré du Well, comprend six enjeux dans trois domaines : bâti, aménagement et animation RH. Une pré-attestation Ready to OsmoZ est disponible dans le cadre de la certification HQE Bâtiment Durable. Le processus comprend une évaluation en ligne suivie d'un audit avec rapport d'évaluation.

Certains critères ne peuvent être validés qu'après mise en service du bâtiment (notamment sur les repas servis, le mobilier et certaines actions sociales). On communique donc souvent sur des immeubles « Ready to Well », qui ont passé les étapes liées à l'immeuble non encore aménagé et qui font l'objet d'une certification provisoire « Core & Shell ». La certification comporte trois niveaux : Silver, Gold et Platinum.

Pour le bâti, les enjeux principaux sont « Santé environnementale » et « Fonctionnalités », qui reprennent les rubriques du référentiel HQE, les autres enjeux sont liés aux aménagements et à la vie en entreprise, et dépendent donc de l'occupant des espaces.

### **Impact réel sur la valeur des immeubles ?**

Labels et certifications, avec données et performances attestées par des « tierces parties » fiables, permettent de certifier les performances des immeubles. Même approximatif, incertain et discutable, l'impact car-

bone du nouvel immeuble est une donnée stratégique essentielle. Comme dans toute démarche de certification technique, le référentiel n'est pas « neutre » et conduit à favoriser tel ou tel matériau, mais les évolutions successives permettront sans doute de trouver un bon équilibre entre les technologies. L'impact énergétique est tout aussi important pour la collectivité. On soulignera en revanche que, pour le locataire, l'énergie ne représente pas plus de 10 % de l'ensemble des charges de l'immeuble, et n'est en aucune façon stratégique. Il est donc indispensable que la réglementation impose là où l'économie de court terme pourrait négliger. Les labels liés à la vie dans l'immeuble concernent à la fois le propriétaire et le locataire. Ils font référence aux aménagements et équipements qui, dans un immeuble tertiaire courant, sont revus tous les 10 à 15 ans. Ils vont sans doute plus directement concerner le lien entre le locataire et ses salariés, garants de bonnes conditions de travail.

Ces performances attestées ont-elles un impact sur la valeur des immeubles ? Indiscutablement « en creux » : un immeuble non certifié verra tendanciellement sa valeur se dégrader par rapport au marché, voire demeurera vacant. Des espaces certifiés Well ou OsmoZ favoriseront le dialogue entre la direction des ressources humaines et salariés, et pourront ainsi influencer la décision de prise à bail de l'entreprise qui recherche des locaux. Mais aucune attestation de performance ne constitue actuellement une assurance sur l'avenir, au regard des mouvements socio-économiques rapides liés à l'occupation des espaces de travail dans l'immobilier de bureaux, notamment issus de la crise sanitaire de longue durée que nous traversons.

**Michel Platzer,**  
Ingénieur civil des ponts et chaussées.

# Évaluer la valeur d'un bien en cas d'expropriation

Lorsque la collectivité a un projet immobilier qui répond à un besoin d'utilité publique, elle peut procéder à l'expropriation de l'administré. Le Code civil impose que cette expropriation soit réalisée après le versement d'une indemnité. Cette indemnité est calculée en fonction de la valeur du bien. La détermination de la valeur du bien exproprié devient alors un enjeu.

L'article 544 du Code civil, retient que « la propriété est le droit de jouir ou de 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 ». Les rédacteurs du Code Napoléonien ont néanmoins omis d'ajouter une dernière phrase à cet article « (...) le caractère absolu étant toutefois soumis à l'autorité publique qui peut décider, par décision motivée, de priver les propriétaires de leurs propriétés à des fins d'utilité publique ». Toutefois, si un propriétaire demeure sous l'effet de l'épée de Damoclès de l'intérêt général, le juge de l'expropriation s'assure qu'une juste indemnisation soit proposée à la personne privée, unique contrepartie qui légitime cette violation à l'absolutisme de la propriété privée.

L'expropriation est une procédure permettant à l'administration, dans un but d'intérêt public, de contraindre une personne à lui céder un bien, moyennant une indemnité, ou à le céder à une autre personne. Le Code de l'expropriation précise quant à lui que « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ». L'évaluation de cette indemnité impose l'évaluation du bien à exproprier. Cette indemnité doit permettre en principe d'indemniser l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain subi par les expropriés du fait de la dépossession.

## Un projet dicté par l'intérêt public

Lorsque la personne publique souhaite récupérer un bien par une procédure d'expropriation, cette dernière doit nécessairement démontrer que ce bien à une utilité publique. Il y a utilité publique lorsque le projet est réellement justifié par un acte délibératif de la collectivité, qu'il ne peut pas être évité, de sorte que, le recours à l'expropriation n'est possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions envisageables, notamment celle d'une acquisition amiable. L'atteinte au droit de propriété de l'exproprié ne doit pas, par ailleurs, être disproportionnée à l'objectif poursuivi. Reprenant des exemples ayant donné lieu à des décisions judiciaires, ont été considérés comme relevant d'une utilité publique la création d'une voirie, d'un espace vert communal,

## Droit de l'expropriation et droit de préemption

Le droit de l'expropriation doit être distingué du droit de préemption, lequel impose au propriétaire d'un bien soumis à un tel droit de proposer la vente du bien en priorité à la collectivité qui en est titulaire. En d'autres termes, le propriétaire du bien n'est pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix. Alors qu'en procédure d'expropriation, l'administré est contraint de céder son bien à l'administration.

Au stade de la détermination de la valeur du bien en cas de désaccord entre la collectivité et le vendeur, le juge saisi sera identique dans les deux procédures. Il s'agit en effet du juge de l'expropriation, lequel analysera la valeur du bien à l'aune d'une grille d'analyse similaire à celle afférente à une procédure d'expropriation classique.

d'un établissement scolaire ou hospitalier. Le droit de préemption peut concerner tout aussi bien les propriétés par exemple des maisons que terrains à bâtir ou des droits réels immobiliers comme un usufruit ou une servitude.

À l'inverse de la procédure de préemption, la procédure d'expropriation impose la mise en place de deux étapes : l'une dite « administrative », dans laquelle se déroulera notamment l'enquête publique, et une seconde dite « judiciaire ». Cette seconde étape n'est, en pratique, pas obligatoire si une vente amiable est réalisée, laquelle permettra au juge de l'expropriation de déterminer la valeur du bien exproprié.

Il résulte de l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dont les dispositions articuleront tous les débats dans le cadre du contentieux de la détermination de la valeur du bien, que « les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ».

### **Une indemnisation au-delà de la simple valeur vénale du bien**

L'intégralité du préjudice, tout d'abord, tient compte de l'ensemble des charges financières qui pèsent sur le propriétaire : pertes de revenus liées à l'usage qui était fait du bien, manque à gagner, frais de réemploi, charge de réinstallation, frais d'hypothèques et des intérêts des emprunts supportés en vue d'exécuter sur l'immeuble des travaux d'amélioration auxquels la procédure d'expropriation a mis obstacle, comme en a décidé le Conseil d'État, dans sa décision du 3 mars 1976, "Girouard". La palette d'analyse offerte au juge de l'expropriation est ainsi particulièrement large, dépassant la simple valeur vénale du bien. Par exemple, a également été jugé qu'un bail d'exploitation agricole doit être compris dans l'évaluation de l'indemnisation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mars 1979, n° 78-70.061). Le juge de l'expropriation ne tient toutefois compte que du préjudice direct et rien que de ce préjudice refusant d'ajouter dans le montant de l'indemnisation versée les conséquences « par ricochet » ou sur les propriétés voisines comme l'a interprété la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 14 mars 1978. De même, les hauts magistrats ont décidé lorsque le bien est en copropriété, que l'indemnisation octroyée au syndicat des copropriétaires pour l'expropriation des parties communes, n'exclut pas qu'une indemnisation soit proposée à chaque copropriétaire pour l'expropriation des parties privatives (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 octobre 2006, n° 05-16.037).

Lorsque la procédure d'expropriation emportera nécessairement la démolition du bien exproprié, de nombreuses collectivités ont tenté d'accorder une indemnité à hauteur uniquement de la valeur du sol en fonction des locaux susceptibles d'y être construits tout en déduisant les frais de démolition des bâtiments existants. Le Conseil d'État

est venu interdire de telles pratiques. Le 3 mai 1977, la troisième chambre civile de la Cour de cassation confirme la position du Conseil d'État en décidant que le montant de l'indemnité, même si le bien a vocation à être démolie, doit être fixé au regard de la valeur du bien (n° 76-70.205). Cependant, lorsqu'il s'avère que le juge constate, après avoir mis en place une méthode d'évaluation dite de la « récupération foncière », que le coût de la démolition du bâtiment serait supérieur à la valeur du terrain nu, eu égard, notamment, à l'état de délabrement très avancé du bâtiment, le montant de l'indemnisation peut subir un abattement important (voir notamment : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 2018, n° 17-14.066). La Cour européenne des droits de l'homme, le 22 avril 2002 ayant indiqué que « l'individu exproprié doit, en principe, obtenir une indemnisation raisonnablement en rapport avec la valeur du bien dont il a été privé, les objectifs légitimes d'utilité publique peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande du bien » (CEDH, 11 avril 2002, Lallement c. France, n° 46044/99).

### **L'indemnisation du seul préjudice direct**

Le préjudice doit par ailleurs être direct, c'est-à-dire être directement dû aux conséquences de l'expropriation.

À cet égard, le tribunal des conflits, le 5 décembre 1977, saisie d'une décision d'incompétence du juge de l'expropriation, a jugé recevable la demande d'indemnisation du fait que l'opération d'expropriation avait pour conséquence de diviser une propriété d'un seul tenant en deux parties séparées par une route, l'une représentant la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitation et l'autre les pâtures. Le fermier demandait en effet une indemnité supplémentaire pour pouvoir construire une nouvelle étable dans les pâtures afin d'éviter à ses bêtes une traversée dangereuse pour elles et pour les usagers de la route. Le préjudice invoqué résultant directement de l'expropriation, l'indemnité devait en tenir compte (Tribunal des conflits, 5 décembre 1977, n° 02058, « Selo c/ Département du Morbihan »). Ainsi, l'ensemble des dommages accessoires à l'expropriation doit être compris dans le montant de l'indemnisation proposée.

Il a en ce sens été jugé que devait faire partie de l'indemnisation proposée par le juge de l'expropriation le fait qu'une propriété devant servir d'emprise à la réalisation d'un ouvrage public voit sa valeur dépréciée du fait des conséquences et du fonctionnement de l'ouvrage public en cause (CAA Nantes, 12 mai 2017, n° 16NT03469). Enfin, sur ce point, a été jugé que faisait partie du préjudice lié à l'expropriation, pour une expropriation d'une parcelle à usage de carrière, l'existence mitoyenne d'une activité de terrassement. La perte des possibilités de remblaiement constitue en ce sens un préjudice directement lié à l'expropriation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 1982, n° 81-70.629).

De surcroît, seul le préjudice matériel est pris en compte par le juge de l'expropriation, à l'exclusion du préjudice morale lié, par exemple, à l'obligation de quitter son logement alors que la personne y réside depuis plus de 50 ans (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 1972, n° 71-72.206 ou encore, Conseil constitutionnel, décision n° 2010-87 QPC du 21 janvier 2011). À défaut des conséquences accessoires et directes de l'expropriation, il est bon de s'interroger sur la grille d'évaluation fixée par le juge de l'expropriation pour simplement fixer la valeur d'un bien.

## Le juge retient la méthode de la comparaison

S'il existe plusieurs méthodes d'évaluation des biens : le coût de la valeur de reconstitution permettant une prise en compte de la dépréciation et de la démolition ou la méthode par la valeur de rendement, il apparaît aujourd'hui qu'une méthode soit particulièrement utilisée par le juge de l'expropriation aux dépens des autres. Il s'agit de la méthode par comparaison.

Il a, à cet égard, été récemment jugé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 7 juin 2018, que « pour être représentative de la valeur vénale du bien, l'évaluation de celle-ci doit se faire par comparaison avec celle des autres biens présentant des caractéristiques semblables et ayant fait l'objet de transactions à des époques proches » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juin 2018, n° 17-13.851).

Si la comparaison s'applique évidemment aux biens semblables, elle touche également les arguments proposés par chacune des parties ainsi que l'ensemble des expertises versées au débat. Le juge de l'expropriation fixera une indemnisation en tenant compte, outre la comparaison avec les biens semblables, de l'ensemble des pièces versées au dossier, des expertises réalisées ainsi que des arguments développés. L'indemnisation sera alors fixée par rapport à un prix au mètre carré évalué par le juge de l'expropriation. La collectivité partie à la procédure d'expropriation disposera le plus souvent d'une évaluation réalisée par France domaine.

Il appartiendra ainsi à l'exproprié de faire état de tout élément de nature à augmenter l'indemnisation (expertise réalisée par un expert reconnu en son domaine, preuve de l'existence de réseaux, de l'état du bien, etc.).

En outre, il est important de préciser que la date d'appréciation du bien par le juge de l'expropriation est, le plus souvent, la date de l'ordonnance d'expropriation mais peut également être fixée à un an avant l'ouverture de l'enquête publique relative à la phase administrative de la procédure de préemption.

Ugo Ivanova  
avocat au cabinet ASEA

# Récapitulatif des principales méthodes

## Méthodes applicables aux bâtis

MÉTHODE	QUELS BIENS ?	DESCRIPTION DE LA MÉTHODE
<b>Comparaison</b>	Tous les biens bâtis, en vue d'un usage similaire	<p>Méthode consistant à comparer le bien à évaluer avec des biens équivalents en nature, en situation juridique et économique et en localisation, ayant fait l'objet d'une transaction à une date la plus récente possible, permettant de dégager une échelle de valeurs et un prix moyen, en distinguant valeur « libre » et valeur « occupé ».</p> <p>La valeur retenue au m<sup>2</sup> sera appliquée à la surface de référence du bien.</p> <p>La méthode peut être mise en œuvre de façon synthétique (réfèrent unique, en général le m<sup>2</sup> bâti terrain intégré) ou analytique (agrégation de plusieurs composants, Terrain + Bâti notamment).</p>
<b>Capitalisation ou méthode par le rendement</b>	Immeuble de rapport et plus généralement, tout bien susceptible de générer un loyer	<p>Méthode consistant à appliquer un taux de capitalisation au revenu brut ou net.</p> <p>Le taux de capitalisation applicable est déterminé par référence aux données réelles du marché immobilier spécifique au type de bien, compte tenu de la localisation, de l'état des locaux.</p> <p><b>valeur vénale = revenu / taux de capitalisation</b></p>
<b>Récupération foncière</b>	Tous les biens bâtis vétustes ou destinés à une démolition	<p>Méthode appliquée dès lors que la valeur de la construction pourrait être inférieure à celle du terrain encombré (terrain à bâtir). Il s'agit d'une méthode par comparaison, qui repose sur la valeur du terrain :</p> <p><b>valeur = nb de m<sup>2</sup> terrain x valeur terrain au m<sup>2</sup></b></p> <p>À la valeur brute du terrain ainsi dégagée (terrain à bâtir nu), on soustrait ensuite le coût de la démolition du bâti existant.</p> <p>valeur vénale = Valeur terrain nu – Coût de démolition</p>
<b>Discounting cash-flow (DCF)</b>	Bâtis fructifères à conserver (avec ou sans réhabilitation lourde)	<p>Méthode financière qui consiste à tenir compte des flux de trésorerie actualisés (recettes – essentiellement des loyers – et dépenses). Il convient de bâtir un scénario prospectif d'une durée comprise entre 6 et 10 ans et de déterminer un taux d'actualisation des sommes.</p> <p><b>valeur = <math>\sum n1 \frac{R}{(1+a)^n} + \frac{R(n)}{Tc}</math></b></p> <p><math>\sum n1</math> est la somme de l'année 1 à l'année n</p> <p>R le revenu net de l'année</p> <p>a est le taux d'actualisation</p> <p>Tc est le taux de capitalisation</p>
<b>Compte à rebours réhabilitation ou bilan promoteur</b>	Bâtis à réhabiliter	Cf. ci-dessous méthode du compte à rebours

# d'évaluation

Isidro Perez-Mas, Brigitte Perez et Michel Huyghe

MÉTHODE	QUELS BIENS ?	DESCRIPTION DE LA MÉTHODE
Reconstitution des coûts ou cout de remplacement	Locaux industriels, d'activité ou spécifiques (établissement de santé par exemple)	La méthode consiste à évaluer un actif par la somme des coûts nécessaires à sa reconstitution à l'identique. Il s'agit de reconstituer le coût de revient du bien, en déduisant, le cas échéant, une dépréciation circonstanciée.

## Méthodes applicables aux terrains

MÉTHODE	DESCRIPTION DE LA MÉTHODE
Évaluation au prix moyen du m <sup>2</sup>	Méthode par comparaison, en recherchant des transactions récentes s'appliquant à des terrains présentant une localisation, une situation et une configuration similaires pour calculer le prix au m <sup>2</sup> de chaque terme (prix global/superficie).
Par la charge foncière	<p>Méthode basée le nombre de m<sup>2</sup> que l'on peut édifier sur le terrain (qui sera l'unité de mesure) et du prix auquel les immeubles bâtis peuvent être vendus.</p> <p>La valeur de charge foncière s'obtient par la recherche et l'analyse détaillée des constructions réalisées récemment dans le secteur concerné, en divisant le prix du terrain par la surface de plancher réalisée.</p> <p><b>valeur = nb de m<sup>2</sup> SdP constructibles x valeur de charge foncière (au m<sup>2</sup> SdP)</b></p>
Par le compte à rebours (car) ou bilan promoteur	<p>La méthode repose sur le principe que le terrain évalué est destiné à accueillir un projet immobilier de construction ou de réhabilitation lourde du bâti. Le compte à rebours promoteur permet de dégager la valeur d'un terrain à bâtir à partir d'hypothèses sur la constructibilité du site et sur la valeur marchande des constructions projetées.</p> <p>La valeur du terrain correspond à la différence entre les recettes projetées (ventes des surfaces construites) et les différents coûts directs et indirects générés par la construction, majorés de la marge du promoteur et des aléas.</p> <p>Le compte à rebours doit intégrer des coûts et des ratios déterminés pour chaque type de projet (logements/ bureaux...).</p>

# La servitude dite « de cour commune »

Prévue par l'article L. 471-1 du Code de l'urbanisme, la servitude dite « de cour commune » est une condition d'obtention de l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction, au regard de la configuration du terrain d'assiette, ne permet pas de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives de propriété, imposées par les dispositions d'urbanisme en vigueur. Présentation de ses principales caractéristiques.

## À SAVOIR

Une construction réalisée en sous-sol en l'espèce un garage souterrain avec sa rampe d'accès ne porte pas atteinte à une servitude de cour commune « *non aedificandi* » (Cass. 3e civ., 5 mai 1975, n° 74-14.464).

## 1 Définition et objet de la servitude

### *Une servitude de droit privé liée à des considérations d'urbanisme*

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est-à-dire une charge imposée sur un immeuble (dit fonds servant) au bénéfice d'un autre immeuble (dit fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

Concrètement, la constitution de cette servitude permettra au propriétaire d'un terrain d'interdire au propriétaire d'un terrain voisin contigu de construire sur une partie de son terrain (servitude non aedificandi) ou de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur (servitude non altius tollendi), afin de préserver un espace minimal entre les constructions édifiées sur les deux terrains. Cette espace constitue l'assiette de la servitude ; il peut être situé d'un seul côté de la limite séparant les deux terrains ou des deux côtés de cette limite. Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une servitude de cour commune n'engendre pas un usage commun de l'espace constituant le terrain d'assiette de la servitude.

L'intérêt de la servitude non aedificandi est pour le propriétaire qui en est le bénéficiaire d'obtenir un permis de construire (ou une non-opposition à une déclaration préalable de travaux) permettant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété moins contraignantes que celles qui résulteraient de la stricte application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Autrement dit, cette servitude procure un gain de constructibilité pour le propriétaire constructeur.

## 2 Effets de la servitude sur les règles d'implantation des constructions

Plusieurs situations peuvent être distinguées.

- Le PLU (ou le document d'urbanisme en tenant lieu) peut prévoir des règles spécifiques d'implantation.

Certains PLU appliquent en effet les mêmes règles de distance entre constructions que celles fixées pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (voir art. 8 du règlement de zone du PLU). Dans ce cas, ces règles doivent être respectées (CE, 13 mars 2013, n° 346916).

- Le PLU ne prévoit pas de règles spécifiques d'implantation. Dans ce cas, et comme l'a rappelé une récente réponse ministérielle (\*), la servitude de cour commune ne permet pas de s'affranchir des règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété édictées par l'article 7 du règlement de zone du PLU, mais de modifier l'assiette d'appréciation de leur respect en la déplaçant partiellement vers la partie du terrain voisin grevé par cette servitude. L'appréciation du respect de ces règles de distance se fera en prenant en compte non seulement le terrain du propriétaire qui veut construire, tel que délimité par sa limite séparative, mais également la partie du terrain voisin contigu sur lequel la servitude de cour commune est établie.

### Exemple

Le propriétaire d'un terrain envisage de construire à 2 mètres de la limite séparative alors que l'article 7 du règlement de zone du PLU exige un retrait d'au moins 6 mètres. Ce propriétaire ne pourra bénéficier d'un permis de construire que s'il obtient une servitude de cour commune interdisant sur le terrain voisin toute construction à moins de 4 mètres de la limite séparative. On a donc 2 mètres sur le terrain d'assiette de la construction

(\*) Réponse du ministre de la Justice à la question écrite de M. Jean Louis Masson n° 13748, JO Sénat 14 mai 2020, p. 2237.

(\*\*) « À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ».

projetée + 4 mètres sur le terrain du voisin, ce qui correspond aux 6 mètres imposés par le PLU.

• Dans les communes non dotées d'un PLU (ou d'un document en tenant lieu), l'établissement de la servitude de cour commune ne devrait pas non plus, à la lecture de la réponse ministérielle, permettre de s'affranchir de la règle de distance par rapport aux limites séparatives, imposée par l'article R. 111-17 <sup>(\*)</sup> du Code de l'urbanisme, mais de modifier l'assiette d'appréciation de son respect en la déplaçant partiellement vers la partie du terrain grevé par cette servitude.

### 3 Établissement de la servitude

Une servitude de cour commune ne peut être instituée que sur un fonds privé, et non sur le domaine public (Tribunal des conflits, 28 avril 1980, n° 02160).

Elle peut être créée à l'amiable ou, à défaut, par voie judiciaire, même si cette faculté n'a pas été expressément prévue par le document d'urbanisme en vigueur (PLU ou document en tenant lieu), ou même en l'absence de ce document (article L. 471-1 du Code de l'urbanisme). Ainsi, dans les communes sans PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu, il est également possible d'établir une servitude de cour commune.

Constituant un droit réel immobilier, la servitude doit être enregistrée et publiée au service de la publicité foncière pour être opposable aux acquéreurs ultérieurs du terrain grevé par la servitude.

#### Accord amiable

En règle générale, la servitude de cour commune fait l'objet d'un contrat librement négocié entre les propriétaires concernés et formalisée par un acte notarié. Outre les mentions précisant le terrain d'assiette et les caractéristiques de la servitude, la convention fixera également une indemnisation (là encore librement négociée) au profit du propriétaire du terrain grevé, correspondant à la perte de constructibilité résultant, le cas échéant, de la servitude.

#### Voie judiciaire

En l'absence d'accord amiable, le propriétaire qui souhaite bénéficier d'une servitude de cour commune pour réaliser son projet de construction doit saisir le tribunal judiciaire. La décision rendue devra « concilier les intérêts des parties en cause

tout en assurant le respect des prescriptions d'urbanisme ». Avant de prendre sa décision, le juge devra entendre les propriétaires concernés et l'autorité administrative compétente chargée d'instruire la demande d'autorisation d'urbanisme ; il pourra également ordonner, si nécessaire, toutes mesures d'instruction et notamment se transporter sur les lieux.

S'il s'avère, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée, qu'une telle servitude se révèle indispensable pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, alors le juge pourra l'instituer. Il devra également déterminer, en cas de préjudice subi par le propriétaire du terrain grevé, le montant des indemnités approximatives et prévisionnelles qui lui sera versé (ou qui sera consigné) avant le commencement des travaux de construction. À la fin des travaux, l'indemnité définitive pourra être fixée, faute d'accord amiable entre les propriétaires concernés, par le tribunal judiciaire.

#### Remarque

L'obligation faite au tribunal de « concilier les intérêts des parties en cause tout en assurant le respect des prescriptions d'urbanisme » laisse entendre que le juge dispose d'une marge d'appréciation et qu'il n'est pas tenu d'instituer une telle servitude s'il en résulte un préjudice très important pour le propriétaire du terrain grevé.

#### POUR ALLER + LOIN

« *Les servitudes mixtes : une contrainte pour la densification* »,  
Le bulletin CHEVREUX  
Notaires, numéro hors-série  
– février 2015.

### Établissement de la servitude de cour commune : quels documents joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme ?

- Lorsque le projet de construction est subordonné à une servitude de cour commune, le dossier de demande de permis de construire (ou de déclaration préalable) doit comporter une copie de la convention ou de la décision judiciaire relative à l'établissement de la servitude article R. 431-32 du Code de l'urbanisme.

- Toutefois, ces dispositions n'imposent pas au pétitionnaire de fournir, dans le cadre de cette demande, une

copie du contrat amiable signé établissant la servitude. L'autorisation d'urbanisme peut être instruite et délivrée dès lors qu'ont été fournis les documents précisant la teneur de la servitude et justifiant de ce qu'elle sera instituée lors de l'édification de la construction projetée (CE, 16 octobre 2017, n° 401706). En revanche, si la servitude a fait l'objet d'une décision judiciaire, une copie de cette décision devra être jointe au dossier.

### RÉFÉRENCES

- Code de l'urbanisme :
  - art. L. 471-1 à L. 471-3 ;
  - art. R. 471-1 à R. 471-5 ;
  - art. R. 431-32.

## 4 L'extinction de la servitude

- Lorsque la servitude de cour commune a été établie par voie judiciaire (et uniquement dans cette hypothèse), le tribunal judiciaire devra, à la demande du propriétaire du terrain grevé par la servitude, constater l'extinction de la servitude dans les trois cas suivants (C. urb., art. L. 471-2) :
  - la non-délivrance du permis de construire dans un délai d'un an à compter de la constitution de la servitude. Toutefois, ce délai est suspendu, en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis de construire ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle irrévocable ;
  - le non-commencement des travaux dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ;
  - l'interruption des travaux pendant au moins une année.

- Hormis ces cas, la servitude de cour commune, établie à l'amiable ou judiciairement, revêt en principe un caractère perpétuel.

La prescription extinctive trentenaire ne lui est pas applicable (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 décembre 1999, n° 97-22.161). Par conséquent, pourra être exigée la démolition de toute construction édifiée sur le sol du terrain d'assiette de la servitude, même datant de plus de trente ans.

Par ailleurs, la suppression ou la modification des règles d'urbanisme ayant justifié l'instauration de la servitude de cour commune ne suffit pas à la faire disparaître ; la cause de cette servitude s'apprécie au moment où elle a été constituée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 janvier 2013 n° 11-27.086). Reste à savoir si le bénéficiaire de la servitude pourrait unilatéralement y renoncer ?

Pascal Derrez,  
Rédacteur juridique

Faites le bon choix et commandez en ligne



La garantie du meilleur prix



Avis des lecteurs



Expédition en 48 h des livres en stock



Livraison Colissimo à 1 €\*



Feuilletage d'extraits en ligne



Suggestion de produits complémentaires



Paiement sécurisé



Mandats administratifs acceptés

REVUES

OUVRAGES  
À ACTUALISATION

BASES  
DE DONNÉES

LIVRES

## Urbanisme et Environnement

Documents d'urbanisme, un mot d'ordre : rationalisation ! ..	10
De la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT) .....	10
La création d'une servitude de passage permettant la desserte d'un projet peut faire l'objet d'une prescription dans le permis de construire.....	17
Suspension du délai de validité du permis de construire initial en cas de recours contentieux contre le permis modificatif.	17
Nouveau motif de nature à renverser la présomption d'urgence dont bénéficie l'acquéreur évincé.....	18
Intérêt à agir : l'étourderie d'un requérant peut être régularisée .....	19
La valorisation du foncier, étape indispensable dans l'élaboration d'une stratégie foncière.....	36
Evaluer la valeur d'un bien en cas d'expropriation .....	43
La servitude dite de « cour commune » .....	48

## Construction

Les prescriptions des actions entre les constructeurs .....	7
Le bâtiment à l'épreuve de l'énergie et du climat.....	11
Etude géotechnique préalables et zones d'expositions au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.....	12
Quotas SRU : de la production supplémentaire de logements locatifs sociaux dans certaines communes .....	12
Marchés à forfait partiel.....	20

## Vente et Contrats spéciaux

Commande publique entre souplesse et relance économique.....	11
De l'indemnisation du vendeur par l'acquéreur en cas d'inexécution contractuelle .....	21
L'enjeu de la définition de la valeur vénale .....	32

## Gestion

Dispositif réglementaire de la réforme de la copropriété .....	13
Copropriété : le vote par correspondance enfin opérationnel ...	13
Equiperment de tous les bâtiments non résidentiels de système d'automatisation et de contrôle au 1 <sup>er</sup> janvier 2025.....	14
Du contrat de performance énergétique .....	14
De nouvelles obligations d'information sur la consommation énergétique dans les immeubles collectifs.....	14
Les loyers commerciaux face à l'épidémie de la covid-19 ...	16
Les risques liés aux calculs de valeur des immeubles de bureaux .....	39

## Financement

Evolution des modalités d'octroi et du montant de la prime de transition énergétique .....	15
Déterminer la valeur d'un actif immobilier .....	28
L'expertise, une étape clef pour la promotion immobilière...	34
Récapitulatif des principales méthodes d'évaluation de la valeur .....	46