# Conditions d’utilisation des contenus du Conservatoire numérique

1. **Le Conservatoire numérique communément appelé le Cnum constitue une base de données, produite par le Conservatoire national des arts et métiers et protégée au sens des articles L341-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle. La conception graphique du présent site a été réalisée par Eclydre.**
2. **Les contenus accessibles sur le site du Cnum sont majoritairement des reproductions numériques d’œuvres tombées dans le domaine public, provenant des collections patrimoniales imprimées du Cnam. Leur réutilisation s’inscrit dans le cadre de la loi nº 78-753 du 17 juillet 1978 :**
    - **la réutilisation non commerciale de ces contenus est libre et gratuite dans le respect de la législation en vigueur ; la mention de source doit être maintenue (Cnum - Conservatoire numérique des Arts et Métiers - https://cnum.cnam.fr)**
    - **la réutilisation commerciale de ces contenus doit faire l’objet d’une licence. Est entendue par réutilisation commerciale la revente de contenus sous forme de produits élaborés ou de fourniture de service.**
3. **Certains documents sont soumis à un régime de réutilisation particulier :**
    - **les reproductions de documents protégés par le droit d’auteur, uniquement consultables dans l’enceinte de la bibliothèque centrale du Cnam. Ces reproductions ne peuvent être réutilisées, sauf dans le cadre de la copie privée, sans l’autorisation préalable du titulaire des droits.**
4. **Pour obtenir la reproduction numérique d’un document du Cnum en haute définition, contacter cnum(at)cnam.fr**
5. **L’utilisateur s’engage à respecter les présentes conditions d’utilisation ainsi que la législation en vigueur. En cas de non respect de ces dispositions, il est notamment passible d’une amende prévue par la loi du 17 juillet 1978.**
6. **Les présentes conditions d’utilisation des contenus du Cnum sont régies par la loi française. En cas de réutilisation prévue dans un autre pays, il appartient à chaque utilisateur de vérifier la conformité de son projet avec le droit de ce pays.**

**NOTICE BIBLIOGRAPHIQUE**

| | |
|---|---|
| **Auteur(s)** | **Danger, René (1872-1954)** |
| **Auteur(s) secondaire(s)** | **Institut de topométrie (Paris)** |
| **Titre** | **Conférences sur l'expertise d'évaluation immobilière** |
| **Adresse** | **Paris : CNAM, 1947** |
| **Collation** | **1 vol. (V-130 p., 1 dépl.) : ill. ; 27 cm** |
| **Nombre de vues** | **144** |
| **Cote** | **CNAM-BIB ESGT 346.066 DAN** |
| **Sujet(s)** | **Immobilier -- Expertises**<br>**Analyse mathématique** |
| **Thématique(s)** | **Économie & Travail**<br>**Histoire du Cnam** |
| **Typologie** | **Ouvrage** |
| **Langue** | **Français** |
| **Date de mise en ligne** | **29/10/2026** |
| **Date de génération du PDF** | **29/10/2026** |
| **Recherche plein texte** | **Disponible** |
| **Notice complète** | https://www.sudoc.fr/273671987 |
| **Permalien** | https://cnum.cnam.fr/redir?ESGT346.066DAN |

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

INSTITUT DE TOPOMÉTRIE

# CONFÉRENCES SUR L'EXPERTISE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

■

Par RENÉ DANGER

GÉOMÈTRE EXPERT D. P. L. G.
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
ET LE TRIBUNAL CIVIL DE LA SEINE

■

PARIS 1947

ESGT 346.066 DAN

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

INSTITUT DE TOPOMÉTRIE

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

# CONFÉRENCES SUR L'EXPERTISE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Par RENÉ DANGER

GÉOMÈTRE EXPERT D. P. L. G.
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
ET LE TRIBUNAL CIVIL DE LA SEINE

PARIS 1947

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

INSTITUT DE TOPOMÉTRIE

# CONFÉRENCES SUR L'EXPERTISE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Par RENÉ DANGER

GÉOMÈTRE EXPERT D.P.L.G
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
ET LE TRIBUNAL CIVIL DE LA SEINE

PARIS 1947

## AVANT-PROPOS


pages

A - Intérêt de l'évaluation immobilière ..... 1
B - Psychologie de l'Expert et de l'Expertise ..... 3
C - Le Géomètre comme expert foncier ..... 8
D - Programme du Cours ..... 9


## TITRE I - RAPPEL DE NOTIONS D'ECONOMIE

### CHAPITRE PREMIER - ECONOMIE GENERALE


A - Economie, définition ..... 11
B - Besoins et Biens ..... 12
C - Valeur, Utilité, Richesse. ..... 13
D - Phénomènes économiques ..... 16
a) Leur définition ..... 16
b) La production ..... 16
I - Nature ..... 16
II - Travail ..... 16
III - Capital et Revenu ..... 17
E - Organisation de la Production ..... 19
a) Loi du moindre effort ..... 19
b) Machinisme ..... 19
c) Loi du rendement non proportionnel ..... 20
F - Répartition des Richesses ..... 20
a) Echange ..... 20
b) Loi de l'offre et de la demande ..... 21
c) La Monnaie ..... 23
d) Crédit et Intérêt ..... 25
G - Evolution des prix ..... 26
a) Evolution de la valeur ..... 26
b) Evolution de la monnaie ..... 27


### CHAPITRE DEUXIEME - LA PROPRIETE FONCIERE


A - Evolution de la forme du droit de propriété ..... 29
B - Définition du droit de propriété ..... 32
C - Légitimité de la propriété foncière ..... 33
D - Restrictions au droit de propriété ..... 34
E - Les formes physiques de la propriété foncière ..... 35
F - Répartition économique foncière ..... 36
G - Valeur en France de la propriété foncière ..... 38
H - Accessoires de la propriété immobilière ..... 39
I - Charges de la propriété immobilière ..... 39
J - Risques de la propriété ..... 40


## TITRE II - PRATIQUE DE L'EVALUATION IMMOBILIERE


CHAPITRE PREMIER. QUAND DOIT-ON RECOURIR A L'EXPERTISE D'EVALUATION IMMOBILIERE? 43


### CHAPITRE DEUXIEME - QUELQUES EXPRESSIONS DE CARACTERE PRATIQUE.


a) Valeur intrinsèque, foncière ou statique ..... 49
b) Valeur d'usage ..... 50
c) Valeur vénale ou marchande ..... 50

pages

d) Valeur d'échange ..... 51
e) Valeur de remplacement ..... 52
f) Valeur d'avenir ..... 52
g) Loyer et valeur locative ..... 53
h) Revenu brut ..... 54
i) Revenu net ..... 55
j) Taux de capitalisation ..... 55
k) Vétusté, amortissement ..... 57

**CHAPITRE TROISIEME - TECHNIQUE DE L'EVALUATION IMMOBILIERE**

A - Discipline de travail pour l'expert ..... 61
I - Description des immeubles ..... 62
II - Examen du mode d'exploitation et du rendement . 62
III - Etude du Capital par le taux de capitalisation 63
IV - Contrôle par comparaison ..... 64
B - Quelques directives administratives ..... 66

**TITRE III - PROBLEMES SPECIAUX**

**Chapitre premier.**
**CONSIDERATIONS SUR LA VALEUR FONCIERE EN RELATIONS AVEC LE MODE D'APPROPRIATION DU SOL.** ..... 73

**Chapitre deuxième.**
**INFLUENCE DE LA FORME DES TERRAINS A BATIR SUR LEUR VALEUR. TERRAINS PROFONDS.** ..... 75

**Chapitre troisième.**

**RELATION ENTRE LA VALEUR DES CONSTRUCTIONS ET CELLE DU SOL QUI LES SUPPORTE.**

A) Constats de fait. ..... 81
B) Rapports de fait et de droit entre les sols et les constructions ..... 82
C) Jurisprudence sur le mode d'évaluation des sols et constructions ..... 83
D) Evolution contraire, dans le même temps de la valeur du sol et de la construction ..... 84
E) Equivalence moyenne entre la valeur des sols et des constructions ..... 86
F) Sur l'évaluation combinée du sol et des constructions 87

**TITRE IV - RAPPORTS ET ETUDES IMMOBILIERES**

I - Rapports et dires pour expropriations ..... 91
A - Dire général ..... 93
B - Rapport préalable aux évaluations d'immeubles ... 94
C - Considérations générales sur le même sujet ..... 102
D - Note générale relative à l'expropriation des fonds de commerce ..... 109
E - Evictions commerciales ..... 113
II - Evaluation d'un immeuble en vue d'un partage ..... 118
III - Rapport judiciaire pour évaluation du sol d'un terrain couvert de constructions. Cas de rescision. ..... 119

# BIBLIOGRAPHIE

**AVANT-PROPOS**

Journal des Géomètres (1839) Wallon.

Grande Encyclopédie de Diderot au mot Expert.

**TITRE I - Chapitre premier**

Cours d'économie politique par Charles Gide,
Recueil Sirey rue Soufflot.

Cours de Législation et économie rurale par Fernand DANGER,
Livre III
Librairie de l'Enseignement technique,
61 Boulevard St Germain

Dictionnaire d'Economie politique par SAY et CHAILLEY

Initiation économique, par Daniel Massé,
Hachette, Bd Saint-Germain,

Principes et applications de l'Econométrie, par RAZOUS
Librairie Dunod, 92 Rue Bonaparte

La fortune privée à travers les âges par d'Avenel -
Librairie Armand Colin

**Chapitre deuxième**

La Cité antique par Fustel de Coulanges;
Librairie Hachette,

La propriété et ses formes primitives, par Emile de Laveleye
Librairie Baillière, 19 Rue Hautefeuille,

L'évolution de la propriété par Ch. Létourneau,
Librairie Lecrosnier et Babé, Place de l'Ecole de Médecine

Traité de la propriété par Charles Comte
Librairie Chamerot, quai des Grands Augustins.

Les caractères originaux de l'Histoire rurale française
par Marc Bloch.
Librairie les Belles Lettres, 85 Bd. Raspail.

Histoire de la Campagne Française, Roupnel
Librairie Grasset, Bd St Germain

Les classes rurales et le régime Domanial en France par Henri Sée,
Librairie Félix Alcan.

Essai sur la formation du paysage rural français, Roger Dion
Imprimerie Arrault - Tours.

## TITRE II

Traité de l'estimation et du partage des biens fonds par Noirot vers 1835
Librairie de la Maison Rustique, quai Malaquais.

La propriété, constitution et estimation, par Convert 1883
Librairie Guillaumin.

La valeur de la terre par Caziot 1914
Librairie Baillière, 19 Rue Hautefeuille - PARIS

Les expertises rurales et forestières, par Caziot 1924
Librairie Baillière, 19 Rue Hautefeuille - PARIS

Aide mémoire pour l'établissement des valeurs vénales foncières et immobilières dans la région parisienne, Recueil des ventes foncières dans la même région, par Bourdilliat et Drouet 1934,
Librairie de la Construction Moderne, 13 rue de l'Odéon.

Evaluations immobilières par E. Michel, O'Brien de Burgue et Nicolas 1943,
chez l'un des auteurs, 34 Rue de la Victoire.

Expropriations et prix des terrains à Paris par Halbwachs, 1909
Librairie Cornély, 101 Rue de Vaugirard.

La valeur du terrain à bâtir à Paris, par Michel 1942
Librairie Berger Levrault, 5 Rue Auguste Comte,

Les charges de la propriété bâtie à Paris, par Pierre Maricourt, 1928
Librairie Arthur Rousseau, 14 Rue Soufflot

Guide pratique du Gérant d'immeubles par Ch. Lejeune
Librairie Garnier, 6 Rue des Saints Pères.

Des contestations relatives à la valeur des immeubles en matière d'enregistrement par Roger Lefebvre et Maurice Lion 1934.
Chez les auteurs, 14 Rue Marguerite.

Des évaluations foncières et du Cadastre en matière de propriété non bâtie, par J. Vayre 1927
Librairie Arthur Rousseau, 14 Rue Soufflot.

Principales revues à consulter, Journal des Géomètres experts 1839 à aujourd'hui.
Bray-sur-Seine (Seine-&-Marne)

Bulletin administratif et judiciaire des géomètres 1858 à 1909
Derivry à Noyon, Richard à Cambrai.

Journal de la Société de Statistique de Paris de 1860 à aujourd'hui, 27 rue Mogador - PARIS

Traité complet de l'Expertise judiciaire, par Mallard.
Librairie Godde, Place Dauphine - PARIS.

Le Livre Foncier de Paris, Commission des Contributions Directes - Préfecture de la Seine, Editions 1900 et 1902.
Imprimerie Chaix.

# AVANT-PROPOS

**ANALYSE -**

On voudra bien noter qu'un cours n'est pas un manuel et qu'il n'est pas possible d'établir une revue complète et détaillée de toutes les formes et espèces de l'expertise d'évaluation immobilière.

Le but à atteindre est de former la mentalité de l'étudiant géomètre-expert, de lui montrer d'abord l'importance des intérêts en cause dans cette question, puis la psychologie de l'expert et celle des milieux où il évolue. On n'a pas manqué de lui énoncer les articles du Code des Devoirs professionnels rappelant la haute conscience dont doit être pourvu l'expert. Ensuite on lui justifie la qualification du Géomètre comme expert immobilier. Enfin pour ordre et pour fixer l'attention, le programme du cours est énoncé dans ce premier titre.

**A) Intérêt de l'Evaluation foncière.**

Tout d'abord, remarquons que le sujet du présent cours est dénommé de diverses manières. On dit: "Evaluations foncières ou immobilières", et encore "Estimations ou Expertises de biens-fonds". Et cela pour les hommes de l'art a même sens.

Si l'on envisage la question en un début d'analyse, on constate que les biens fonds ou immeubles, sont des objets très divers tels que: sols, terrains, cultivés ou en friches, bois ou forêts, mines ou carrières, maisons, usines, châteaux, monuments publics ou privés, et qu'ils peuvent comporter des accessoires de caractères foncièrement immobilier, tels que: sources, rivières, droits de passage, droits d'usage, servitudes, etc. ou même de caractère immobilier par destination.

Si nous nous plaçons au point de vue juridique, nous constatons que ces objets à évaluer se trouvent dans des situations très dissemblables. Ils peuvent être propriétés publiques, privées, voire même non attribuées; ils peuvent être indivis, en usufruit, en possession temporaire ou permanente. Cette propriété peut comporter des restrictions, des charges d'ordre public ou privé, etc.

Ce premier exposé manifeste déjà la diversité des objets et des questions qui se posent à notre étude, mais encore, il nous faut noter, qu'on devra les examiner sous le triple aspect: physique, économique et juridique, pour connaître et comprendre ce que nous avons à évaluer, comment nous devons et voulons l'évaluer.

Mais puisqu'il est question de valeur, de quelle valeur veut-on se préoccuper? Est-ce de celle que le propriétaire ou le possesseur de ces biens lui attribue? Est-ce de celle que leur supposent les héritiers au cours d'un partage? Est-ce de celle que leur présumeront les éventuels exploitants? Est-ce de celle que demande le vendeur? Est-ce de celle que propose l'acquéreur? et si nous nous plaçons dans le temps: est-ce de celle d'hier, d'aujourd'hui ou de demain?

On voit qu'il y a matière à méditations, à discussions, à controverses. Il s'agit d'un problème à données très diverses. L'analyse en est peu aisée, la classification des idées y est peu facile et les principes à mettre en oeuvre pour aboutir à des résultats pratiques sont difficiles à discriminer.

Néanmoins, si l'on considère que la Société, quelque forme politique qu'elle adopte, s'appuie sur la *propriété* divise ou indivise, que celle-ci est l'origine et le gage le plus sûr de toute richesse, on doit se pénétrer de cette idée que l'évaluation immobilière tient un rôle de premier plan dans l'économie sociale et qu'il faut attacher une importance toute particulière à la solution logique et loyale des études dont elle est l'objet et le but. On ne peut se passer de bonnes et honnêtes évaluations immobilières. On en retrouve la nécessité à chaque instant dans toutes les transactions, même mobilières. Il est donc indispensable que l'expert immobilier se pénètre de cette idée que l'intérêt public est lié à la qualité et à la précision des évaluations foncières.

Voici ce qu'en disait en 1935 un expert qualifié: M. Lucien LAGRAVE, dans la Revue de la Propriété Immobilière.

"Combien de particuliers ont été poussés ou se sont aventurés dans des "opérations immobilières, l'achat d'une maison, la participation dans une "société d'achats ou de construction, et y ont perdu la moitié de leur patri- "moine parce qu'ils ont été trompés dans l'estimation par les méthodes déplo- "rables de ceux à qui ils s'étaient adressés pour être conseillés. Un mauvais "renseignement est pire que l'absence de renseignement. Nous avons eu l'occa- "sion de lire de ces avis de conseils qui ne pouvaient que conduire ceux pour "qui ils étaient établis à leur ruine. Quand on songe que 90% des opérations "immobilières entre 1928 et 1930 ont été réalisés dans ces conditions, c'est- "à-dire après consultation d'hommes qui ne savent même pas ce qu'est un revenu "immobilier il ne faut pas s'étonner du discrédit dans lequel est tombé le "placement immobilier aujourd'hui"n.

"Si, d'autre part, la propriété immobilière a été écrasée sous la loi "dite de la *Propriété Commerciale* ou sous celle de révision de 1933, n'est-ce "pas parce qu'on est parti d'une fausse conception du revenu immobilier, "conception grâce à laquelle on croyait à la possibilité d'une détermination "a priori du prix locatif? Et cette croyance n'était-elle pas le pur effet "des courants qui ont maintenant cours pour les évaluations locatives?"

"Quand l'administration des contributions directes distingue pour "l'amortissement des immeubles, par exemple entre le terrain et la construc- "tion, ne fait-elle pas preuve de l'ignorance la plus tenace en matière immo- "bilière? De même quand les services publics, pour les expropriations, dis- "tinguent, pour le calcul des indemnités entre le terrain et les bâtiments. "Quand l'Administration de l'Enregistrement fait faire des évaluations en "tenant compte de la valeur du sol et d'une pseudo valeur des constructions "et écarte tout autre élément d'appréciation, ne fait-elle pas preuve d'une "méconnaissance obstinée de leur valeur immobilière? Quand une société pour "un prêt hypothécaire, se base sur un rapport estimant la valeur de la pro- "priété en additionnant un prix donné au sol avec un prix donné -- Dieu sait "par quels moyens? aux pierres entassées dessus, ne commet-elle pas, par son "absence absolue de contrôle, un abus de confiance vis-à-vis des capitaux "dont elle a la gestion? Et faut-il s'étonner que tant de krachs financiers "aient aggravé notre situation, lesquels sont sans rapport avec les causes "du malaise économique dont souffre le monde"?.

Et l'auteur ajoute:

"De cette brève énumération, on peut se faire une idée de l'importance "essentielle qu'a l'estimation immobilière et la manière dont elle est conçue "pour l'ensemble du phénomène immobilier."

**B) Psychologie de l'Expert et de l'Expertise.**

Mettez en présence d'un même immeuble, par exemple, une petite maison entre cour et jardin - plusieurs experts de formation différente: un architecte, un gérant d'immeubles, l'expert d'une société de crédit et celui de l'enregistrement. Puis demandez à chacun d'eux son opinion sur la valeur marchande dudit immeuble. Vous vous rendrez compte que chacun d'eux, avec une égale bonne foi donne un chiffre différent et le justifie différemment.

L'architecte fixera le prix de la construction en raison du prix des matériaux et des frais de leur mise en oeuvre, puis il évaluera le prix du sol à l'endroit considéré et établira le total.

Le gérant recherchera la valeur locative, fera la balance des revenus et des charges et capitalisera au cours du jour.

L'expert de la Société de Crédit recherchera ce que pour un immeuble analogue, la Société pour qui il opère, a déjà prêté et il se servira de ce chiffre pour établir une valeur d'immeuble comportant, ce qu'il appellera une marge de sécurité, qui lui est imposée par sa Société.

L'expert de l'Enregistrement, agira selon les instructions administratives, qui présument toujours la fraude et imposent de forcer les valeurs pour obliger le propriétaire à présenter une défense et justification de ce qu'il énonce.

De ce qui précède, on doit conclure que la formation de l'expert, et sa situation dans la société, ont une influence très importante sur son jugement et notamment, il ne peut être vraiment *l'Expert*, que d'une part s'il en justifie l'étymologie "expérimenté" et si d'autre part il est réellement indépendant.

Evidemment, on doit souligner que tous nos raisonnements sont empreints de la déformation professionnelle, et qu'il faut faire effort pour s'en échapper. Il faut encore dans le même ordre d'idées, éviter de se conformer à des systèmes préétablis.

Je sais bien que dans les couloirs des Palais de Justice on murmure des paradoxes savoureux: "L'incompétence qui s'avoue désigne comme experts des incompétences qui s'ignorent". On y prétend encore, qu'un bon expert doit être avant tout un honnête ignorant, car le Juge aura ainsi la certitude que celui-là n'aura pas d'idées préconçues et que sa loyauté ne fera pas de doute".

L'écrivain Georges Duhamel met en évidence la même idée dans son ouvrage "Querelles de famille" lorsqu'il écrit:

"Je propose que les experts soient comme les jurés des tribunaux disciplinaires dépourvus de connaissances particulières, tirés au sort, désignés d'office et très médiocrement indemnisés de leurs déplacements".

Evidemment on médit beaucoup des experts, comme du temps de Molière on médisait des médeçins, des juges parce qu'il apparaît bien difficile de s'en passer et qu'il n'est pas inutile, peut-être, que les mécontentements aient cette porte de sortie et que le verbe remplace le geste chez les plaideurs insatisfaits.

Il est possible que ce ne soit pas toujours la science qui guide l'expert dans ses déductions et conclusions, si l'on en croit M. Lagrave dans ce que nous avons lu tout à l'heure et bien d'autres avec lui. Il existe, en effet,

dans les milieux d'experts des idées préconçues, des systèmes, des règles, des aphorismes, des slogans qui dans les circonstances les plus diverses devraient soit disant, permettre à l'expert de décider et d'établir des chiffres sans appel et qui dispensent les esprits superficiels d'approfondir les problèmes posés. Il est bon de ne leur accorder qu'une autorité très limitée, de les examiner et, s'il y a lieu, en faire usage mais avec circonspection et de s'entourer en dehors d'eux de renseignements de toute nature pour contrôler le cas particulier considéré et la qualité de leur application. Tout immeuble constitue un cas spécial, qui doit être étudié indépendamment, abstraction faite au début de toute analogie avec des cas déjà rencontrés. On peut évidemment apercevoir des ressemblances, reprendre des idées guides d'études antérieures, mais il ne faut jamais adopter un système ou des conclusions systématiques.

L'un de ces slogans, auxquels j'ai fait allusion, tend à faire admettre que l'évaluation immobilière ne peut être établie que par ceux qui bénéficieraient d'une sorte d'intuition, de don, qu'ils auraient acquis par influence de milieux spécialisés. Ils auraient ainsi une subtilité telle qu'ils pourraient effectuer des évaluations au jugé, au sentiment. On appellerait ce don "l'expérience spécialisée". Ce serait le fait d'expériences antérieures, de documents laborieusement réunis - et c'est en partie vrai - mais on ajoute que si, ce bagage intuitif, peut s'acquérir, il ne s'enseigne pas. Un excellent expert qui émettait cette opinion hasardeuse, a lui même écrit d'excellentes notes sur l'évaluation foncière, on peut donc présumer qu'il était en contradiction avec lui-même, car écrire, c'est tenter d'enseigner.

Il faut affirmer, bien haut, que la faculté de juger dans une branche quelconque de la connaissance humaine, sans avoir appris à le faire, et en ne se fiant qu'à une expérience personnelle, forcément limitée, est une utopie dangereuse.

Il existe, n'en doutons pas et nous en avons rencontré des empiristes de l'évaluation foncière, c'est-à-dire des experts qui opérant constamment dans un petit rayon d'action ont recueilli par un entraînement journalier des renseignements précieux et abondants sur les valeurs vénales de leur contrée, ce qui leur permet d'y émettre des avis rapides et consciencieux sur les immeubles qu'ils visitent. Ces avis ne sont jamais qu'approximatifs et superficiels. Ils peuvent être entachés de vices cachés. En tout cas ces experts ne peuvent faire preuve de leur qualité que dans un rayon limité. La compétence ne s'acquiert pas seulement par la pratique, mais encore par la connaissance théorique des questions qui sont à la base de l'expertise immobilière.

Citons encore M. Lagrave:

"En général, on peut dire que l'évaluation immobilière est demeurée dans "le public au stade proprement inexistant en ce sens qu'on ne soupçonne même "pas la difficulté de ce genre d'opérations. Et quand nous parlons du public, "nous envisageons même celui qui touche le plus près du bâtiment. C'est là une "ignorance - ou un excès d'assurance - excessivement dangereuse, car si l'es- "timation immobilière demeure aux yeux des non initiés un domaine encore inconnu "il n'en est certainement pas à propos duquel il puisse se débiter plus de sot- "tises, ni sur lequel on puisse plus facilement faire figure de savant à l'aide "de ces sottises."

"Il nous suffira, pour l'illustration, de citer un fait qui est survenu il "y a quelques années à notre revue (1). Un lecteur, animé des meilleures inten- "tions, bien sûr, bien sûr, et surtout d'une solide confiance dans ses destinées, "avait cru devoir nous exposer un système de calcul de valeur vénale qui lui "semblait servir la vérité au point de se confondre avec elle. Ce système était

(1) La Revue Immobilière.

"fort primitif, mais reposait sur une série d'erreurs grossières. Il consis-
"tait tout uniment à appliquer un certain taux de capitalisation sur le re-
"venu des immeubles. On voit que la formule n'était guère compliquée. Elle
"paraît à beaucoup de bons esprits découler du plus pur bon sens. Le malheur
"est que, précisément, le taux de capitalisation est un chiffre qui résulte
"lui-même de calculs et n'est nullement, à priori, comme semblait le croire
"notre correspondant, que ce chiffre est infiniment variable, même pour des
"immeubles qui paraissent de catégorie identique, et à fortiori, qu'il n'est
"nullement possible à déterminer pour une région ou une voie donnée. Cela
"également, est directement issu du sens commun, mais à un degré déjà un peu
"élevé et un peu complexe à démontrer.

"Nous ne cessons de le répéter, en matière d'évaluation immobilière,
"les procédés actuellement utilisés sont encore au niveau des procédés vantés
"par les arracheurs de dents d'il y a un siècle."

Déduisons de ce qui précède qu'il y a plusieurs manières de s'initier et d'étudier dans l'art des évaluations foncières. L'une consiste à pratiquer dans un milieu de spécialistes, qui peuvent d'ailleurs être de culture générale très élevée, mais qui procèdent par des formules empiriques et par comparaison avec des résultats antérieurs. Les principes peuvent quand même être d'ordre simpliste et ne se rattacher qu'à ce que nous avons appelé plus haut *l'influence du milieu* (1).

Mais il y a une autre manière d'apprendre, et c'est celle qu'il faut préférer. Elle consiste à analyser les problèmes posés, à en rechercher les données, les causes de variations de chiffres, et à en faire l'application aux cas particuliers qui se présentent. On doit appliquer à ces problèmes une méthode rationnelle et rechercher les éléments de solutions dans les sciences économiques, voire à faire usage des mathématiques. Certains appellent cela la *méthode scientifique* et en nient, à cause de cette appellation, l'intérêt en l'espèce, qui leur semble toujours être une question pratique où le sentiment doit être le maître.

Evidemment, il ne faut pas croire à la valeur absolue dans une expertise, des formules mathématiques appliquées à combiner des éléments flottants dans l'espace et dans le temps, mais il faut bien admettre que pour concrétiser des idées abstraites par elles-mêmes, il faut s'en référer à des principes directeurs basés sur les régles théoriques résultant de la classification de nos connaissances. C'est ainsi que les sciences économiques évoluent actuellement en ce qu'on appelle *l'Econométrie*, c'est-à-dire l'application des mathématiques pour chiffrer les lois de l'économie, ces lois qu'on estimait autrefois imprécises. On ne peut nier que ces questions soient subordonnées aux lois de la statistique et que ces lois se traduisent par des chiffres, qui évoluent dans l'espace et dans le temps en fonction de lois économiques auxquelles on peut les rattacher. Dans le domaine où nous nous plaçons, la statistique nous apportera toujours des renseignements, sinon des enseignements.

Bib. CNAM

(1) de la Construction moderne Avril 1946.

Il faut donc en résumé, bannir impitoyablement ce qui est tributaire uniquement de la seule volonté de l'usage exclusif de l'expérience, de la capacité acquise par une longue habitude, de l'usage depuis longtemps consacré de faire une chose toujours de la même manière, de l'avis de celui qui opine, de la répétation machinale-à la façon des perroquets - de mots qu'on ne comprend pas, d'un égarement d'esprit, d'un trouble causé par la passion et y substituer des bases scientifiques reposant sur des principes issus de l'attention soutenue, de l'observation, afin de rationaliser les méthodes d'analyses permettant d'inférer, d'induire et de conclure avec équité et d'estimer avec justice.
Henri Portal. Conclusion d'un premier article sur les Transactions, arbitrages et expertises judiciaires et extra-judiciaires (Construction Moderne, Avril 1946).

Il faut reconnaître que si dans l'évaluation d'un immeuble on pouvait suivre et chiffrer tous les facteurs qui interviennent dans la détermination de la valeur ou des diverses formes de valeurs, on devrait le faire et on en tirerait une vérité chiffrée, de caractère scientifique qu'on ne saurait éliminer, ni contester. Ce n'est d'ailleurs que parce qu'il est difficile d'y parvenir complètement qu'on recherche et qu'on prétend justifier la solution de paresse qu'est *l'estime au jugé*.

B - Toujours pour montrer la même tendance citons l'ouvrage de M. Potin "Evaluation de la propriété bâtie urbaine et semi-urbaine".

"Mais les temps évoluent; déjà, dans un ouvrage récent (1936) voici ce que dit l'un des auteurs, M. Retail, à propos de l'Evaluation des fonds de commerce "Proposer une méthode mathématique là où il n'y avait jusqu'alors qu'arbitraire de l'expert..."

A propos d'un autre ouvrage de MM. Fain et Pinoteau "Comment évaluer les fonds de commerce et les entreprises industrielles", un compte rendu signale que les auteurs concluent en faveur des formules d'évaluation rationnelle.

Enfin M. Raphaël Georges Lévy, dans la préface au premier volume cité, dit que: "un expert doit être instruit à la fois de la législation et des éléments mathématiques nécessaires pour interpréter les résultats et résoudre les questions".

L'expert doit avant tout être guidé par le souci de comprendre la situation qu'occupe l'immeuble considéré dans l'espace et même dans le temps, de rechercher les faits qui ont une influence sur son utilisation, il doit le faire avec des chiffres et sur les données les plus objectives qu'il a pu rassembler. Il n'est jamais inutile que son raisonnement par la suite soit guidé par la logique subjective.

Dans son examen il établira la structure, le canevas de son argumentation en l'appuyant sur des éléments techniques, juridiques et économiques. Ces derniers n'étant pas toujours aussi fixes que les premiers tels que surface et dimensions de l'immeuble. Il devra être assez psychologue pour enregistrer ces renseignements compte tenu des contingences locales. Il devra dans ses conclusions atténuer l'absolu des chiffres et ne considérer son opinion que comme une approximation. S'il faut être partisan de chercher les données scientifiques et même tendre à traiter mathématiquement les problèmes de l'expertise immobilière; on ne peut encore considérer cet art comme une technique exacte, ses hypothèses sont encore aléatoires et de la même nature que celles de la théorie des probabilités et erreurs. On doit néanmoins chercher à faire oeuvre rationnelle et vouloir déterminer une valeur probable dans un lieu, à une date et dans des circonstances précises.

Remarquons également que l'expert qui pendant longtemps se sera efforcé de se constituer une méthode logique de raisonnement aura acquis une expérience qui le fera, lui aussi, maître de directives, capables de le faire paraître travailler au jugé.

Voyons maintenant, en outre de la compétence et de l'expérience, les qualités nécessaires à un expert. Nous dirons que ce sont la conscience et l'indépendance. Il n'est peut-être pas utile de souligner cette dernière nécessité. On ne saurait concevoir un arbitre, ou le détenteur d'un mandat de juger entre diverses hypothèses, qui serait lié dans cette mission par des devoirs envers un groupe de personnes, envers une administration qui pourraient lui imposer des règles de décision ou des instructions. Lorsqu'un technicien représente un particulier ou un Service, il n'est plus "expert", mais mandataire.

Rappelons les règles du Code des devoirs professionnels des géomètres qui s'appliquent aux experts.

"Le géomètre refuse toute mission contraire à la légalité, en contra-"diction avec une mission en cours, en concurrence avec son intérêt person-"nel ou encore guidé par le souci de nuire à autrui."

"Agissant comme expert, arbitre ou conciliateur, aux divers titres judiciaire, administratif ou amiable, il s'abstient de défendre l'un quel-conque des intérêts en présence et se prononce en toute indépendance en fait, en droit, en équité."

Il refuse d'accepter la mission d'expert ou d'arbitre unique:

a) s'il a déjà donné avis ou conseil à l'une des parties en cause;"

b) si le litige touche à ses intérêts personnels;

c) s'il est mandataire permanent de l'une des parties en cause.

Nous ne commenterons pas ces prescriptions que la logique et la loyauté imposent tout naturellement.

Ajoutons que l'expert au cours de sa mission, doit à chaque moment prendre parti entre des faits, des chiffres et des documents qui lui sont communiqués ou qu'il recherche. Il doit être volontairement épris du souci de connaître la vérité, et de choisir entre deux chiffres, entre deux hypothèses, les plus sûrs, les plus précis, les meilleurs. Il se doit de ne proclamer, ce qu'il croit vrai, ce qu'il croit juste, qu'après avoir épuisé tous les moyens d'investigation, après avoir bien tenté de comprendre les arguments et les éléments qui lui sont soumis, comme les thèses contradictoires qui lui sont présentées.

A ce sujet nous relevons ce que disait dans une réunion du Centre d'études supérieures du bâtiment un expert du nom de Lossier:

"Un expert étant un premier juge, doit être complètement indépendant. Il ne doit rechercher que la solution rigoureuse du problème posé en ne considé-rant le désir manifesté par l'une des parties au sujet de sa désignation, que comme un hommage rendu à sa compétence et à son objectivité."

"Un avocat peut, à la rigueur, disons *aménager* l'énoncé d'un problème, en vue d'arriver ensuite par un raisonnement logique à une solution déterminée d'avance dans l'intérêt de son client. Un expert ne peut se livrer à cette opération. En matière de réalité technique, de caractère scientifique, il ne devrait jamais en toute rigueur - exister de transaction ou compromis: la vérité est une et indivisible."

D'accord sur le fond même de cette idée que nous venons de citer, nous devons, en ce qui concerne l'évaluation immobilière, constater que les éléments qui entrent dans l'appréciation, sont si nombreux, si divers, si difficiles à saisir et parfois si instables, que la rigueur scientifique n'y apparaît pas toujours avec une clarté suffisante pour supprimer les occasions de compromis et la conscience de l'expert est souvent mise à l'épreuve, surtout s'il veut comme le propose un peu plus loin M. Lossier dans son discours, être à la fois "compréhensif et humain".

Nous terminerons cette revue des aspects de la psychologie de l'expert et des expertises en soulignant, pour la mettre en doute, une idée que nous avons entendue énoncer, qu'une expertise était bien établie lorsque celui qui l'a demandée est satisfait. Si cela était vrai, on devrait craindre qu'une telle conception acceptée ne couvrit bien des complaisances et portât ses

adeptes à recourir à la loi du moindre effort. On doit même remarquer que dans un arbitrage, l'expert n'arrive pas souvent à mettre d'accord les parties en présence.

Il est humain que chacune d'elles se soit fait une idée particulière de la valeur à rechercher en rapport avec son intérêt personnel et il est évident que celle déduite par l'expert ne peut être en accord avec les deux.

**C) Le géomètre comme expert foncier.**

Nous voudrions compléter les idées qui précèdent et qui ont pour tendance de manifester sur quelles bases se formera la mentalité de l'expert foncier, par des éléments de la tradition qui place le Géomètre au premier rang des experts immobiliers.

Si nous nous plaçons au point de vue pratique, nous constatons qu'il a un entraînement professionnel à la visite, la délimitation, la désignation, la reconnaissance, la mensuration des propriétés en vue des bornages, des ventes, des partages, contrats divers amiables ou notariés. Il en conçoit sans effort les aspects physiques, économiques et juridiques. Les formes de l'exploitation, des mutations, de la possession, lui, sont familières. Il est en constant contact avec les servitudes, les charges, les risques qu'elle supporte et les avantages qu'elle procure.

Aussi a-t-il été de tous temps et tout naturellement chargé de l'évaluer, de l'estimer, de donner son avis sur les échanges, d'en discuter les revenus comme les taxes.

La tradition veut donc que le géomètre ait été l'expert le plus souvent choisi pour étudier et régler les litiges nés de la propriété foncière, soit entre propriétaires, soit entre possesseurs, soit entre les deux.

Lisons l'histoire, et sans aller jusqu'aux agrimensores, prenons la Grande Encyclopédie. Elle rapporte qu'avant 1554, le corps des experts n'avait aucune organisation sérieuse en France. Les parties en différend choisissaient les hommes qui leur convenaient ou bien s'il y avait litige, les juges en nommaient d'office lorsque les parties ne s'entendaient pas. De ce manque d'organisation il faut penser que de graves abus étaient nés. Des hommes dont la science était douteuse et l'expérience incertaine se compromettaient dans les mesurages, rapports en matières de servitudes, partages, et ajoute les textes "dans les toisées et autres actes dépendant de l'architecture et de la construction du bâtiment". Pour mettre fin à ces abus, les rois créèrent d'une part des arpenteurs - jurés et de l'autre des jurés maçons et charpentiers dans toutes les villes de France. Un édit de février 1554 rendu par Henri II, créa 6 offices de jurés arpenteurs dans chaque village, sénéchaussée et autres ressorts. Ce nombre est augmenté de 4 par un nouvel édit de Henri III en 1575. Il leur attribue l'hérédité et la qualité de prud'homme mesureur de terre. Louis XIV en 1690, crée pour la ville de Paris 50 experts jurés, savoir: 25 bourgeois ou architectes et 25 entrepreneurs maçons ou maîtres ouvriers. Dans les autres villes, il crée 6 jurés experts. Puis le dernier édit de 1690 ordonne que tous ces experts à l'exception de ceux de Paris, soient dorénavant experts priseurs et arpenteurs - jurés pour faire seuls, et à l'exclusion de tous autres, tout ce qui concerne les partages, masurages et prisées de terres, vignes, prés, bois, eau, île, bâtis, communs, etc. (1). Il apparaît donc, bien, qu'à la veille de la Révolution, et en province, les seuls experts chargés des partages et évaluations foncières étaient les géomètres arpenteurs. Ceci se

(1) On peut lire le texte complet de cet édit à la page 36 du Journal des Géomètres de 1847.

conçoit encore par la vue des Livres Terriers qu'ils étaient chargés d'établir. Non seulement on y voit les plans de propriétés, mais encore des états comportant l'énumération des droits des seigneurs et des tenanciers de la propriété, les diverses formes et quantités des taxes et redevances, les servitudes foncières et droits réels, les mutations de la possession et de la propriété, et les prix de cession de tous ces droits. On conçoit que le technicien qui était chargé d'enregistrer les formes planimétriques, numériques et graphiques de la propriété et les droits en espèce et nature qui s'y attachaient, ainsi que leur évaluation ait été considéré comme le plus qualifié pour régler les litiges fonciers, et évaluer les biens fonds.

**D) Programme du Cours.**

Notons avant tout que le but du présent cours est de mettre entre les mains de ceux qui le suivent des éléments de travail pratique. Il n'y faut donc découvrir aucune tendance particulièrement théorique, aucune volonté de déborder sur les ouvrages relatifs aux sciences économiques ou autres. Néanmoins comme on ne concevrait pas l'éducation d'un expert immobilier sans qu'il ait acquis quelques notions sur ces questions, nous ferons ici le rappel de notions économiques élémentaires et indispensables, avec le désir d'habituer l'expert immobilier à la terminologie des sciences économiques et d'attirer son attention sur des théories dont le sens doit tout au moins être compris de lui, pour asseoir son jugement.

Nous observerons que la propriété immobilière étant une des formes de la richesse, et même l'une des plus importantes, est en liaison étroite avec toutes les autres formes de ladite richesse, son étude est une branche dérivée des sciences économiques. Dans un premier chapitre nous dirons ce qu'on entend par les besoins et la notion des biens, la valeur, l'utilité, la richesse, la production, la circulation et la répartition des richesses; l'échange, la monnaie et l'évolution des prix.

Dans un second chapitre nous examinerons la nature du droit de propriété, ses formes physiques, juridiques et économiques. Et comme ces questions ont une répercussion sur sa valeur, les restrictions de droit public au droit de propriété privé et les servitudes actives et passives qui peuvent modifier cette valeur.

Ensuite nous entrerons dans le domaine de la technique de l'expertise en indiquant tout d'abord dans quelles occasions on y a recours? Puis nous tenterons de donner les définitions usuelles des experts immobiliers. Ensuite nous chercherons à dégager une technique ou plutôt une marche à suivre dans le travail pratique. Enfin nous dirons ce que nous connaissons des sources de renseignements et statistiques dont l'importance est si considérable en la matière et nous reproduirons quelques unes des instructions administratives connues.

Ces généralités exposées, nous examinerons les particularités des évaluations pour diverses formes de la propriété immobilière, qu'elle soit rurale ou urbaine.

Nous nous placerons ensuite dans les divers cas de l'expertise pour envisager les formules spéciales que chacun d'eux comporte en raison du but à atteindre.

# TITRE I - RAPPEL DES NOTIONS DE SCIENCES ECONOMIQUES

## Chapitre premier - Economie Générale

### ANALYSE

L'étude de la science économique comporte des compartiments multiples aussi divers que le sont les aspects de l'activité humaine. Il y a l'Economie pure qui comprend la théorie de la valeur, des prix et l'étude des conditions particulières aux activités industrielles, commerciales et rurales. Elles ont toutes pour objectif l'observation, la manifestation, l'examen et la discussion des rapports qui naissent de l'action de l'homme avec ses semblables sur la nature.

Il est signalé qu'actuellement on tente de chiffrer ces relations, de les exprimer par des formules mathématiques et on appelle "Econométrie" cette partie moderne de la science économique.

La terminologie particulière à cette science est ensuite exposée par la définition des *Besoins* qui conditionnent les *Biens;* celle de la *Valeur*, déterminée par *l'Utilité*, qui crée de la *Richesse*.

Dans le chapitre consacré aux phénomènes économiques, on les étudie selon la classification classique *Production, répartition et consommation des richesses*.

L'étude de la *production*, nous montre qu'elle dépend de trois facteurs primordiaux: *Nature, Travail, Capital* et qu'ils sont solidaires.

On examinera ensuite les phénomènes naissant du fait de la production tels que la *loi du moindre effort*, le *machinisme*, la *loi du rendement non proportionnel*. *Le problème de la Circulation et de la distribution des Richesses* nous conduira à l'étude de la question de *l'échange*, à le définir, envisager ses conditions primaires, notamment la *loi de l'offre et de la demande*, puis à celle des grandes théories de l'économie politique: le *Libre échange, le protectionisme; l'économie dirigée*. Plus loin on examinera ce qui est la mesure des valeurs d'échange, c'est-à-dire *la Monnaie et le papier monnaie*, ce qui appelle à la suite l'étude du *Crédit* et de *l'intérêt de l'argent*.

La valeur doit être examinée non seulement dans l'espace, mais encore dans le temps et pour cela nous avons à exposer la *loi* fameuse *dite de la Rente* qui illustre l'anglais Ricardo. Comme les fluctuations de la valeur s'expriment par l'*évolution des prix* nous présenterons à cet égard le résultat des recherches du Vicomte d'Avenel qui en a fait une magistrale analyse pour la période allant de 1225 à 1900.

#### A) Economie - Définition

D'abord qu'est-ce que la science économique? Le nom vient de deux mots grecs qui signifient littéralement "gouvernement de la maison". On l'a appliqué à l'observation, à l'analyse et à la discussion des phénomènes qui résultent des relations d'intérêt de l'humanité. On dit communément que c'est l'étude de la production, de la répartition et de la consommation des richesses.

Un auteur Marshall a dit que c'est "l'étude de la part de l'activité humaine consacrée à acquérir et à utiliser les conditions matérielles du bien-être".

Il y a plusieurs aspects de la science économique. Elle est le plus généralement désignée "Economie Politique", on pourrait l'appeler "Economie Sociale". Dans le domaine de recherche où nous nous plaçons, on peut dire qu'il existe une "Economie foncière" qui est celle qui s'applique à la recherche des conditions relatives aux rapports de l'humanité avec la propriété foncière. On connaît aussi "l'Economie rurale" qui se préoccupe des phénomènes agricoles. On dit même que cette économie est la première ayant fait l'objet d'études réunies en corps de doctrine, par les Physiocrates dont le docteur Quesnay a été l'initiateur au 18ème siècle.

Actuellement on a de plus en plus tendance à lier les études économiques avec les études de la statistique et à en exprimer les déductions et conclusions à l'aide de formules, non plus littérales, mais mathématiques.

Citons dans cet ordre d'idées les travaux de Léon Walras, François Divisia, Razous, Alais, et en ce qu'elles concernent plus spécialement les études d'évaluation celles de M. Potin, ingénieur conseil, sur l'évaluation scientifique de la propriété urbaine et de M. Duon de la Société de Statistique, sur la possibilité d'établir mathématiquement le cours des immeubles à Paris, par analogie aux cours de la Bourse des valeurs immobilières. (1)

**B) Les Besoins - Les Biens.**

La base même de toute activité économique est la nécessité pour l'homme de pourvoir à ses multiples besoins. C'est ce que l'Ecriture a traduit par ces mots: "Tu gagneras ton pain à la sueur de ton front". L'homme en effet doit travailler pour parvenir à suffire à son alimentation et à ses premiers besoins qui sont de se vêtir, de se défendre, de s'abriter. Il lui faut dans ce but emprunter à la nature des éléments sans lesquels il ne parviendrait pas à subsister et disparaîtrait. Mais il est remarquable qu'il ne se contente pas de satisfaire à ses besoins vitaux et qu'il se crée d'autres besoins dont il augmente la quantité, à mesure que sa connaissance des choses s'accroît. Au début, l'homme pour manger, se contentait de ce qu'il trouvait à sa portée: fruits, racines, herbes. Puis il a goûté à la viande des animaux, à la chair des poissons et aux produits naturels: laitages, oeufs. D'autres besoins nouveaux lui sont devenus non moins indispensables, lorsqu'il a décidé de se vêtir, d'abord avec les peaux de bêtes, ensuite avec des étoffes; lorsqu'il a appris à se défendre, d'abord avec la massue, ensuite avec la pierre taillée, puis les armes métalliques, et encore lorsqu'il a décidé de s'abriter, d'abord en aménageant la grotte, ensuite en construisant sa maison avec des matériaux aussi divers qu'il disposait de moyens nouveaux, pour les rechercher et les utiliser.

On pourrait prendre d'autres exemples dans l'ameublement, l'outillage et tous les domaines où s'exercera l'activité humaine. On constaterait que nous étendons et multiplions chaque jour nos besoins matériels et en conséquence nos biens.

Ce qui est vrai pour ces besoins matériels l'est aussi dans le domaine des besoins intellectuels, facteurs de recherches spirituelles: l'instruction, la parure, l'esthétique, les loisirs, etc. Nous les multiplions sans cesse, la manière de vivre de l'homme se modifie constamment et les comparaisons qu'elle fait entre le présent et le passé permettent à la science économique de parvenir à un premier constat, c'est que l'homme est assailli de curiosités, de désirs et que plus il satisfait de besoins, plus il s'en crée et par suite acquiert plus de biens.

(1) Paul Painlevé a écrit "C'est la marche naturelle des sciences d'évoluer de l'état qualitatif et descriptif, à l'état quantitatif et Causal".

Les besoins de l'homme sont illimités en nombre, se multiplient et se multiplieront indéfiniment en même temps que les moyens se multiplient de les satisfaire.

**C) Valeur - Utilité - Richesse.**

L'homme pourvoit à ses besoins, qu'ils soient instinctifs ou réfléchis, primaires ou accessoires, en prenant dans la nature les éléments qui la constituent et qu'il s'approprie.

Ce sont ces éléments naturels de tous ordres appropriés à nos besoins qui sont qualifiés de *richesses* au sens économique du mot.

Ces richesses peuvent consister en choses matérielles et naturelles, comme l'eau, le bois, la terre, avec lesquelles l'homme fabriquera d'autres richesses matérielles comme des maisons, des meubles, des livres, des tableaux. On réserve aux richesses matérielles le nom de *biens*. On connaît encore des richesses immatérielles: les travaux du notaire, du fonctionnaire, du professeur, de l'avocat, des médecins, des géomètres, etc. On leur donne le nom de *services* ou *prestations*.

De même que les biens, les services peuvent faire l'objet d'appropriations parce qu'ils répondent à des besoins que l'homme peut satisfaire, pour servir à l'entretien de son existence ou à l'accroissement de son bien être.

C'est d'ailleurs cette faculté de répondre à un besoin qu'on désigne en économie par le terme "Utilité".

Il ne faut pas entendre ce mot avec l'acception qu'il a dans le langage courant, où le mot *utile* s'oppose généralement à celui de *nuisible*, ou à celui de *superflu*. Dans le langage de l'Economique, le mot *utilité* signifie simplement la propriété qu'a un objet de répondre à un besoin quelconque, même si ce besoin est discutable, comme la parure, ou même nuisible, comme l'alcool ou les stupéfiants.

Ainsi est *utile* toute chose ou tout acte qui peut satisfaire l'un quelconque de nos besoins, mais à cette autre condition que cette chose ne soit pas en quantité illimitée et à la portée de tous *sans effort*, car en ce cas on peut en jouir sans avoir à agir pour se l'approprier. C'est le cas de l'air atmosphérique que nous respirons gratuitement et naturellement. Donc économiquement cet air n'est pas une richesse et n'est pas utile au sens économique. Il n'en serait pas de même si pour d'autres besoins nous voulions prendre cet air et l'emmagasiner: on lui donnerait alors le caractère d'utilité et partant de richesse. On pourrait multiplier les exemples avec l'eau, la lumière, etc.

Say et Chaillez dans leur dictionnaire d'économie politique disent:

"L'Utilité n'est pas une propriété physique, mais une propriété économique de satisfaire aux besoins de l'homme. La plupart des utilités doivent "être produites avant d'être consommées."

Mais la satisfaction des besoins de l'homme suppose qu'il a auprès de lui tout ce qui est nécessaire non seulement de biens et services, mais encore des moyens de se les approprier. Or il n'est possible d'y parvenir qu'en recourant à des transactions avec les détenteurs de ces biens, services ou moyens, c'est-à-dire d'autres hommes disposant de disponibilités. Sur un point quelconque des besoins, il se trouve fréquemment quelqu'un susceptible de se

séparer de ce qu'il a acquis en excédent de ses propres besoins. De là entre le détenteur et le demandeur nait une transaction: *l'échange* dont la forme primitive a été le *troc*, transaction dans laquelle l'homme donnait une chose pour en recevoir une autre. Mais quand il échange ainsi une chose contre une autre, il fait, naturellement entre ces choses, une comparaison. Il ne veut pas recevoir moins qu'il ne donne, et c'est là qu'apparaît la notion de *valeur* en l'espèce la valeur d'échange. On agit ainsi d'une manière analogue à ce qui se passe, quand on veut savoir quelle est la relation de *masse* entre deux objets, où l'on fait appel à la notion de *poids*. On peut dire que la valeur d'échange est le rapport suivant lequel les quantités de divers objets sont échangés (1).

Nous lisons dans le traité de la Propriété par Charles Comte les lignes suivantes:

"Il ne faut pas confondre la *valeur avec l'utilité*. On désigne par ce "dernier mot, les qualités qui rendent une chose propre à satisfaire certains "besoins, à procurer certaines jouissances. On désigne par le premier, les "qualités qui sont dans une chose et qui la rendent propre à obtenir par un "échange d'autres choses dont on a besoin".

"L'utilité indique le rapport qui existe entre la chose et l'usage qu'on "en doit faire".

"La valeur indique le degré d'estime qu'on a pour une chose quand on la compare à une autre contre laquelle elle peut être échangée."

Sur quoi se basera-t-on pour évaluer ce rapport?

L'économiste Ricardo dit: "Chaque homme a un étalon particulier pour apprécier la valeur de ses jouissances, mais cet étalon est aussi variable que le coeur humain".

D'âge en âge, l'étalon de la valeur a varié, avec les variations des besoins, des moyens de les satisfaire, des quantités disponibles et des désirs. Mais de bonne heure les hommes ont recherché un étalon indépendant des objets de l'échange, et ils ont établi la *monnaie* et ont fixé, plus ou moins, les *prix* qui expriment les valeurs, par rapport à l'étalon monétaire à l'aide duquel on mesure ces valeurs.

Il est évident que la valeur d'un objet se modifie en raison des quantités qui existent à notre disposition. L'eau étant abondante dans nos contrées a une valeur moindre que le diamant. Et nous introduisons ici une nouvelle notion dans la détermination de la valeur, celle de la *rareté*. L'échelle des valeurs progresse en raison inverse de la ***quantité*** pour des objets ***utiles*** de même catégorie. C'est le cas pour l'eau. Elle progresse en raison directe de la rareté pour des objets utiles de même catégorie. C'est le cas du diamant, lorsqu'on veut l'utiliser à la parure de luxe ou au transport d'une forte valeur sous un faible volume.

L'utilité, au sens économique, est nécessairement fonction de la quantité. A ce moment, on ne doit pas faire abstraction de l'effort à fournir pour pro-

(1) Say et Chaillez considèrent trois sortes de valeurs. Les valeurs personnelles, les valeurs immobilières et les valeurs mobilières. Ils notent que ce sont les produits du travail appliqués à créer de l'utilité et ils définissent "la valeur c'est l'utilité produite".

Dictionnaire d'Economie Politique.

duire de la richesse. En effet toute détermination de la valeur implique la considération d'une certaine quantité de *travail* produit et c'est alors cette quantité de travail qui sert de mesure à la valeur. Par exemple s'il s'agit d'un immeuble, on peut admettre que sa valeur est celle du travail épargné à celui qui veut acquérir.

Examinons sur cette conception les points de vue des économistes:

Charles Gide énonce:

"La valeur travail n'est qu'une conception abstraite et dans la pratique "c'est à la valeur *utilité* qu'il faut revenir".

"Ce n'est pas seulement sous forme de variations passagères et d'oscillations autour d'un centre de gravité que la valeur courante se montre indépendante du travail, tel est le cas de la terre et des maisons qui en admettant que leur valeur originelle due au travail de défrichement ou de construction, peuvent acquérir plus tard des plus-values uniquement dues à leur situation, c'est-à-dire à leur *utilité*. C'est précisément sur ce phénomène qu'est fondée la loi si célèbre en économie politique, connue sous le nom de *Rente*, qui implique un excédent du prix de vente d'un objet sur le coût de la production, c'est-à-dire sur le prix du travail".

Et Ricardo expose:

"Chacun de nous ne peut se procurer un bien qu'à la condition d'en céder un autre."

"La valeur a deux visages, l'un tourné du côté de l'acheteur, l'autre du côté du vendeur; deux pôles: l'un positif, l'autre négatif, entre les deux jaillit l'étincelle, c'est la valeur."

Analysons encore les opinions de Charles Gide:

"La valeur d'usage, *l'utilité*, c'est ce qui satisfait à l'un de nos besoins ou de nos désirs. Cette valeur d'usage, cette utilité se mesure uniquement à l'intensité de ce besoin ou de ce désir."

"La comparaison entre deux utilités reste à l'état vague aussi longtemps qu'elle n'est pas forcée de se préciser quantitativement dans un échange sous la forme de prix".

"La valeur c'est d'abord une notion du même ordre que la grandeur ou la pesanteur. Il faut qu'il en existe plusieurs pour avoir un terme de comparaison."

"L'échange mesure la valeur relative des choses, mais non leur valeur absolue."

"La puissance d'acquisition n'est qu'un effet de la valeur, c'est notre désir qui fait la valeur."

Ces opinions nous manifestent les nuances que peut prendre la notion de valeur, nous verrons plus loin qu'il est nécessaire de se bien fixer sur la définition des termes que nous emploirons pour les diverses valeurs que nous sommes appelés à considérer.

**D) Phénomènes Economiques**

**a) Leur définition**

L'activité humaine, avons-nous dit, a pour but la satisfaction des besoins. On travaille pour gagner sa vie, pour subvenir aux besoins immédiats et alors l'homme produit et échange, premiers phénomènes à observer. Mais en outre il conserve une partie de sa production parce qu'il a observé la nécessité de mettre de côté une partie de sa production pour satisfaire à son besoin d'échange présent et futur: il *épargne*, il met de côté de la richesse acquise.

D'un autre point de vue, la satisfaction de nos besoins c'est ce qu'on nomme la *consommation:* but final de l'activité humaine. Mais entre la production qui conduit à l'épargne, qui en est le moyen, et la consommation qui est un but, se placent toute une série d'opérations qui constituent trois grandes séries de phénomènes économiques, qui sont:

La Production des Richesses;

La répartition des Richesses;

La Consommation.

Nous allons successivement examiner chacun d'eux.

**b) La Production**

Nous avons déjà vu que l'homme, pour subvenir à ses besoins doit appréhender et s'approprier les biens naturels, ce qu'il fait en leur conférant l'utilité. Pour y parvenir, il fera appel à la collaboration de ce qu'on dénomme communément les facteurs de la production, qui sont au nombre de trois principaux.

I - La Nature,
II - Le Travail,
III - Le Capital.

Examinons quel est le rôle respectif de chacun d'eux.

I - ***Nature***. Par nature il ne faut pas entendre seulement la Terre, c'est-à-dire le sol cultivable et le sous-sol, mais le Globe terrestre tout entier avec son atmosphère et ses éléments météorologiques, qui constituent le climat.

Dans cette expression on constate que la nature peut fournir à l'homme tout ce qui lui permettra de vivre et encore de produire des richesses.

Elle met à sa disposition les espèces végétales et animales aptes à satisfaire les besoins primordiaux de l'alimentation et du vêtement, les matières premières dont on se servira pour construire l'habitation, fabriquer les armes et les outils, etc. Elle lui fournit encore le milieu où il évolue, le site, le climat, la structure géologique; elle lui fournit encore des forces naturelles qui lui servent pour amplifier son effort et permettre la circulation sur le globe tels que la mer, les cours d'eau avec leurs chutes, le vent, l'électricité, etc.

II - *Travail*. La nature possède bien tous ces éléments de richesse, mais ils ne deviennent de la richesse que lorsque l'homme se les eit approprié par

le travail. En effet, comme nous l'avons déjà dit il faut leur conférer l'utilité par leur recherche, qui est en somme le travail.

Une pomme suspendue à l'arbre, n'est qu'une richesse en puissance, elle ne devient une richesse acquise que lorsqu'elle a été cueillie par la main de l'homme.

La chute d'eau, n'est une richesse que lorsqu'on l'utilise après avoir effectué les travaux nécessaires pour qu'elle devienne une force motrice.

Le Travail est donc pour l'homme, le véritable agent de la production des richesses. Il apparaît comme un effort conscient et volontaire pour créer de l'utilité en vue de la Satisfaction des besoins de l'humanité (1).

On remarque que le travail peut être corporel ou intellectuel, puisqu'il consiste, tantôt dans un effort physique, tantôt dans un effort intellectuel. Il n'y a pas à discuter des mérites respectifs de ces deux formes de travail, on ne peut que constater que l'un guide l'autre, ce qui donne évidemment la prépondérance au travail intellectuel sur le travail manuel. C'est lui qui, dans les diverses phases de la production, a le mérite de l'invention, c'est lui qui assume la charge de l'organisation, de la direction, sans lesquelles la main-d'oeuvre agirait inévitablement au hasard ce qui rendrait le travail manuel stérile, ou presque.

III - *Capital et Revenu*. Nous avons dit que le travail était le principal et le véritable agent de la production, parce que la nature, malgré son caractère indispensable dans ce domaine, joue un rôle passif de fournisseur de matériaux qu'il faut appréhender.

Mais il est un troisième facteur d'une importance considérable, qui est peu à peu intervenu dans la production et s'y est fait une place de premier plan:c'est le *capital*.

On a dit, *le capital*, c'est de la richesse accumulée, c'est qu'il est en effet lui-même le produit du travail. Mais en réalité il n'est que la part du travail épargné par le travailleur sur le produit de son travail au-delà de la satisfaction de ses besoins.

Il est apparu pour la première fois lorsque l'homme a utilisé un objet tiré par lui de la nature, pour appréhender d'autres objets ou créer de l'utilité: la massue, avec laquelle il s'est défendu, le silex qui lui a servi d'outil et pour allumer son feu, étaient des capitaux, comme le sont aujourd'hui les matières premières extraites, les machines, les voies de communication, la monnaie épargnée, etc.

En fait le capital est une richesse acquise qui devient un instrument de la production plutôt qu'un facteur de cette production. Le considérer comme un instrument nécessaire de la production, revient à dire qu'aucune richesse ne peut être produite sans le concours d'une richesse préexistante. Il suffit de regarder ce qui se passe autour de nous pour se rendre compte de ce que cette richesse préexistante peut avoir d'importance dans les phénomènes économiques.

(1) "Les dieux nous vendent tous les biens au prix de notre travail".

XENOPHON.

Il nous faut encore ici manifester une distinction qui aurait peut-être aussi bien trouvé sa place au titre des biens. C'est la classification établie par Ch. Gide et que voici:

"Les biens immobiliers, ce sont les choses naturelles: la Terre avec les mines, les chutes d'eau, etc. *mais pas la maison qui n'est qu'un produit.*"

"Capitaux, outils de travail, richesse accumulée, sont les fermes, les usines, voire les magasins et entrepôts."

*Parmi les Meubles nous rangerons les maisons d'habitation,* qui nous abritent comme le fait un manteau, un parapluie, un lit, etc. La maison satisfait à des besoins immédiats. "La maison est la boîte où nous rangeons tout ce qui sert à nos besoins quotidiens". La durée ajoute-t-il ne signifie rien *et elle est dans le cas de la maison, limitée.*

Nous relaterons encore une observation de Charles Gide en ce qu'elle touche plus particulièrement les études auxquelles conduisent les présents préliminaires, c'est-à-dire l'évaluation immobilière:

"C'est la valeur du revenu qui mesure la valeur du capital. Il n'en saurait être autrement puisque le Capital n'a d'autre utilité que celle de ses produits. Toute valeur énoncée comme capital (rente, action ou même terre) n'est que la valeur du revenu net, capitalisé, c'est-à-dire multiplié par un certain chiffre qui s'appelle le *Taux* **du revenu** et qui varie selon des lois à étudier."

Nous aurons évidemment à revenir sur cette question. Toutefois nous retenons de ce qui précède que le *revenu* est lié au *capital* comme la cause est liée à l'effet. C'est parce que l'homme, par son travail sur les éléments naturels, a produit, de l'utilité, c'est-à-dire de la richesse, que de ce produit il a épargné et mis en réserve un excédent sur ses besoins, qu'il a pu créer l'instrument du renouvellement de ce produit, c'est-à-dire le *capital.*

On remarquera que parmi les capitaux, il en est de *fixes,* comme les immeubles et de *fongibles,* c'est-à-dire qui peuvent se transformer, qui peuvent circuler et disparaître comme les matières premières extraites des mines et carrières.

Ceci nous conduit à remarquer que le *produit,* n'est pas le *revenu.* En analysant le produit, par exemple celui d'une mine, on constate que l'extraction du matériau de la mine a pour effet d'enlever une partie du capital que constitue la mine et que celle-ci est constituée par un capital fixe: le sol et le sous-col, et un capital fongible: les matériaux qu'elle contient. Le *produit* est alors la somme d'une fraction de capital et du revenu.

Si l'on considère le Capital-Terre (1) une autre notion *"La Rente"* intervient. Le capital terre mis à la disposition de l'exploitant comporte des produits qui sont fonction, comme tout produit, des trois aspects de la production: Nature, Travail et Capital. La nature c'est le sol, sa fertilité, le climat; le travail, c'est l'effort du cultivateur; le capital se divisera pour nous en trois parties: a) la terre appropriée - la terre vierge n'étant pas économiquement parlant, un capital; b) le cheptel; et c) les fonds de roulement que nous appellerons aussi les capitaux circulants.

(1) On remarquera que la Terre est un agent naturel de la production, mais que pratiquement les capitaux immobiliers représentés par son appropriation s'y incorporent et que nous ne pouvons pour les évaluer, les discriminer.

Le revenu dont nous avons dit qu'il reconstitue le capital se subdivisera donc en: a) la reconstitution des frais d'appropriation du sol, c'est la *Rente* au sens économique du mot un peu différent de ce que nous verrons plus loin qu'on lui a attribué. b) ensuite la part à mettre de côté pour renouveler le capital fongible du cheptel; c) celle qu'il faut obtenir pour rémunérer le capital monnaie et les efforts du travail.

Il s'ensuit donc que lorsqu'il y a propriétaire et fermier pour une même terre, c'est la première partie du produit revenu, "la Rente" qui appartient légitimement au propriétaire.

**E) Organisation de la Production**

**a) La Loi du moindre effort**

Nous devons noter que si l'homme a le désir très vif de pourvoir à ses besoins, il a le désir non moins vif de le faire avec le moins d'efforts possible. Il s'ingénie à obtenir le maximum de satisfactionsavec le minimum de Travail.

Cette loi du moindre effort tient une grande place dans l'organisation de la production, on peut dire qu'elle règle l'activité économique. On peut dire qu'elle règle l'activité économique. On peut d'ailleurs remarquer qu'elle tend à permettre un plus grand rendement pour un même effort. C'est à cette loi qu'on doit la tendance à la répartition rationnelle des tâches, à la division du travail pour attribuer celui-ci au plus qualifié, pour le meilleur rendement, en qualité ou quantité. C'est de cette loi que sont nées les inventions: outils, armes, machines et même la constitution du Capital. C'est encore elle qui donne naissance à l'esprit d'association et de coopération? C'est ainsi qu'un phénomène économique, né au fond d'un intérêt purement personnel - car c'est par égoïsme, que nous sommes partisans du moindre effort - conduit à une loi éminemment sociale et universelle.

**b) Machinisme.**

L'existence des machines est un fait qui a modifié profondément la situation économique de l'humanité et qui a été la cause de bouleversements considérables dans l'histoire. Elles ont eu pour but de suppléer à la faiblesse physique de l'homme, en vue d'augmenter sa puissance de production. Il n'est pas douteux et nous en avons des exemples tous les jours, sous nos yeux, qu'elles accomplissent des prodiges dont peut-être l'habitude nous empêche d'apprécier toute la valeur. La machine accroît dans des proportions à peu près illimitées la puissance de l'homme, elle limite l'emploi de la main-d'oeuvre humaine dans le travail, et cela a même entraîné des craintes parfois excessives sur les possibilités du maintien des moyens d'existence de certains groupes d'humanité, qui pourraient par l'existence de la machine se trouver sans travail. On doit remarquer que ces craintes ne sont pas fondées. En effet en permettant de produire en plus grande quantité, plus rapidement, plus sûrement, elle entraîne l'abaissement du coût de la production. Elle permet donc de mettre à la disposition du plus grand nombre des hommes des produits plus variés, plus abondants, de meilleure qualité, à meilleur marché et ainsi de satisfaire à une plus grande quantité de besoins. Elle augmente ainsi de façon considérable la somme de bien être mis à la portée de chaque individu, au moindre effort.

**C) Loi du rendement non proportionnel**

Il y a lieu de remarquer que si les machines permettent une production plus considérable, on ne doit pas perdre de vue que les matières premières qu'elles transforment sont en quantité limitée et que par suite la production s'en trouve limitée. Les mines s'épuisent; on défriche des forêts et les espèces animales disparaissent plus ou moins momentanément. Dans cet ordre d'idée on peut dire que le remède est la recherche de procédés de reproduction. En ce qui concerne les forêts on amende les terrains, on reboise. En ce qui concerne les animaux on fait de l'élevage, on améliore les espèces, on les sélectionne.

Il n'en est pas moins vrai que les industries ne peuvent éluder ces limitations momentanées ou permanentes que leur impose la limitation des matières premières ou produites tirées du sol ou du sous-sol terrestre, et que la nature peut mettre à la disposition de l'homme. Celui-ci pour accroître la production augmente toujours son emprise dans l'espace, il recherche de nouveaux gisements miniers et étend la superficie cultivée. Mais cela vient se heurter à ce qu'on appelle la *loi du rendement non proportionnel*.

Il n'est pas une seule terre dont on ne puisse accroître le rendement, mais on ne peut y parvenir qu'au prix d'un effort qui va croissant et il arrive un moment où le travail dépensé peut excéder la valeur du rendement obtenu. Il serait évidemment absurde de rechercher un rendement normal en dépensant dix fois plus de travail et d'engrais qu'il n'est nécessaire dans une terre de moyen rendement (1).

Dans tous les aspects de la vie économique on retrouvera les effets de ladite loi, notamment dans l'appropriation des terres pour la culture et dans la discussion des améliorations foncières utiles ou non.

M. Daniel Massé dit:

"Il est une limite jusqu'à laquelle le rendement s'accroît d'une manière générale, en proportion du travail et du capital engagés, au-delà de cette limite, pour un supplément de rendement peu important, il faut faire une dépense que ce rendement supplémentaire ne couvre pas, l'accroissement du rendement n'est pas proportionnel aux frais engagés. On peut augmenter le rendement, mais il n'y a aucun intérêt individuel ou économique à le faire."

"Cette loi du rendement non proportionnel n'est d'ailleurs exacte d'une façon absolue, qu'à un moment donné et en fonction des procédés culturaux du moment. La limite d'hier n'est pas celle d'aujourd'hui. Et elle tend à reculer et recule peu à peu, grâce aux progrès de la chimie, de l'agronomie, de la mécanique."

**F) Répartition des Richesses**

**a) Echange**

Prenons la définition de M. Massé:

"On entend par circulation des richesses toute transmission ou transfert d'une personne à une autre, du droit de propriété ou de jouissance d'une richesse ou service, que la chose transférée, *en droit*, soit ou non déplacée en *fait*".

(1) "Tout accroissement de rendement exige un accroissement pkus que proportionnel de force".
Ch. Gide.

Cette transmission au point de vue économique qui nous préoccupe ici, se fait lorsque le détenteur d'une richesse acquise ou épargnée, ce qui revient au même, a lui-même un besoin à satisfaire et qu'il se propose dans ce but de rechercher une richesse, un produit qu'il ne peut lui-même obtenir avec les moyens dont il dispose pour s'approprier les éléments naturels. Il est obligé de rechercher cette satisfaction de ses besoins auprès de celui qui a pu épargner l'objet recherché. On note l'impossibilité où les hommes sont de plus en plus de suffire d'une manière satisfaisante à tous leurs besoins, on note que ce fait est encore accentué par la répartition des tâches, la division du travail, la spécialisation. Chacun est donc conduit à produire plus d'objets d'une même espèce qu'il n'en peut utiliser ou consommer personnellement (industrie) qu'il pourra satisfaire des besoins en échangeant ce qu'il produit pour d'autres productions, qu'il pourra détenir (commerce) même en l'attente des demandes de satisfaction de besoins, d'autres échangistes. Et tout cela entraîne la circulation des richesses et leur répartition.

La circulation comporte une série d'opérations qui ont pour but de prendre les choses au lieu de la production, pour les transporter soit au lieu de leur transformation éventuelle, soit au lieu de leur consommation, c'est-à-dire à portée des besoins à satisfaire. Elle tend à placer les biens au lieu où ils sont le plus utiles, mais ces opérations ne sont complètes que lorsque les choses ainsi transportées ont trouvées un nouveau preneur. Ceci s'établit par *l'échange* dont nous avons déjà parlé. Au début ce fut le *troc*. Mais ce troc présume que l'on trouve un preneur ayant besoin de l'objet à céder, ce qui n'apparaît plus qu'exceptionnellement dans les possibilités modernes, et c'est alors qu'est apparue la nécessité d'une marchandise intermédiaire susceptible d'être l'étalon de mesure de la valeur et d'être échangée contre n'importe quelle marchandise.

C'est ce qu'on nomme la *monnaie*. Parmi les divers modes d'appropriation légale des richesses: succession, prescription, donation, celles-ci ne nous intéressent pas directement comme phénomènes économiques, encore qu'on puisse les considérer comme des transferts de richesses et par conséquent les assimiler au phénomène de *l'échange*. Mais nous devons étudier plus spécialement ce dernier transfert, *l'Echange*, dans ses formes et ses conséquences économiques: la vente, l'achat, le bail, le prêt, etc.; toutes ces opérations de transfert qui s'effectuent après définition de la *Valeur*, moyennant un *Prix* établi par accord entre le détenteur d'un bien ou d'un service et celui qui veut se le procurer.

Nous avons vu que l'Utilité est à la base de la valeur et conditionne le *Prix*. Mais d'autres causes viennent modifier l'influence de cette utilité. Ce sont d'abord la tendance à la rareté, puis d'autres considérations immatérielles, telles que le désir, la convenance, que les économistes dénomment la *Désirabilité* qu'ils confondent d'ailleurs avec *l'utilité*.

Les conditions objectives: besoin, utilité, rareté, et les conditions subjectives désirabilité, s'équilibrent dans la volonté de l'homme pour la fixation de la valeur d'achat: valeur d'usage, d'abord, valeur d'échange, ensuite à l'aide desquelles se fixe le *Prix*.

C'est évidemment une notion aussi flottante que l'âme humaine.

**b) Loi de l'offre et de la demande - Libre échange, Protectionnisme, Monopole.**

Cette concurrence que nous venons d'apercevoir, présente la particularité de renseigner le producteur sur le volume des besoins et même leur nature.

Elle tend à régulariser les prix. La plupart des richesses sont l'objet de demandes limitées par les *Besoins* et par la *rareté*.

Leur valeur se fixera donc par le phénomène économique qu'on nomme la *loi de l'offre et de la demande*. Pour échanger il faut qu'il y ait réunion de celui qui a une utilité à offrir et de celui qui en a une à rechercher. Le premier considère pour établir ses prix de cession la reconstitution de la richesse capital dont il se sépare y compris la valeur du travail qu'il représente et ses propres besoins à satisfaire. Le demandeur considère la valeur d'usage, l'utilité de ce qu'il recherche et son *désir* différent selon la nature de richesse qu'il veut se procurer. Il y a donc possibilité de variation du prix, pour une même chose, sur un même marché, et a fortiori dans un même moment sur des marchés différents.

En principe cette concurrence, cette fluctuation des prix est considérée par les économistes comme une notion naturelle. Elle a été au début de l'examen des sciences économiques au XVIIIème siècle, comme un principe directeur. Turgot en avait fait la base de la théorie du *Libre Echange:* "Laissez faire, Laissez passer".

Elle parait avoir les avantages suivants:

Maintien des prix au taux rémunérateur pour le producteur, assurance née d'une juste rémunération du travail, et satisfaction mieux assurée des besoins du consommateur, et peut être une plus logique répartition des tâches par un plus libre choix de ces tâches selon les aptitudes humaines et la disposition des capitaux.

Toutefois ce principe de libre concurrence a subi au cours des temps de nombreuses atteintes. Pour des raisons aussi multiples que diverses: Défaut de l'initiative privée, de son esprit d'association, nécessité d'approprier au domaine public des portions du domaine privé, raisons de sécurité, etc. les gouvernements ont été appelés à supprimer partie de cette libre concurrence et à se substituer, pour de nombreux services de la production aux producteurs privés.

Ils l'ont fait par des *Monopoles*, c'est-à-dire par des organismes producteurs, avec interdiction dans le même domaine de créer des biens ou des services de même nature, pour tout autre individualité ou collectivité.

Nous ne nous étendrons pas sur cette question dont les exemples sont faciles à trouver: Chemins de fer, Services publics du Gaz, de l'électricité, des Postes et Téléphones. Remarquons que dans le Domaine des services on a également évolué dans le même sens avec les ordres des professions: médeçins, avocats, architectes, géomètres, comptables, etc.

Les avantages sont aussi faciles à énoncer. Dans le domaine de la production, moindre prix, sécurité du consommateur et amélioration de la qualité.

En dehors de ces monopoles d'Etat on en trouve des exemples de fait. Ce sont les Cartells, les Trusts, associations privées qui parviennent à s'assurer tout ou presque tout des éléments d'une même production: nature, travail, capital. Ils peuvent alors imposer des prix arbitraires au marché des échanges, en ce qui concerne leurs produits.

Evidemment malgré l'atteinte portée au principe naturel de la libre concurrence, cela présente aussi des avantages, tels que régulariser la production et l'adapter aux besoins ce qui peut éviter les crises de surproduc-

tion qui ont pour effet de désorganiser les marchés de la main-d'oeuvre et de causer des pertes à l'économie générale d'un pays. Cela permet également d'améliorer la condition du travailleur en permettant de créer ce qu'on appelle "le Salaire Vital".

En dehors de ces deux extrêmes: libre échange et monopole il existe des moyens termes tels que le *protectionisme* et l'économie dirigée. Ceci consiste pour un gouvernement à protéger un mode de production soit dans un même pays, soit à l'égard d'un autre pays, par l'octroi de primes à la production. Ces primes pouvant prendre la forme de dégrèvements de taxes ou tout autre forme. Actuellement on parle beaucoup d'économie dirigée. Elle consiste dans des règles politiques et administratives qui seraient imposées à la production pour maintenir les prix sur un marché donné. Nous avons vu ainsi s'établir l'Office du Blé.

Nous ne saurions dans le cadre limite, qui nous est ici assigné, discuter ces diverses formes de l'ingérence de l'Etat dans le domaine des phénomènes économiques. Il nous a suffi, de les signaler en ce que certains influent sur l'économie agricole et la propriété immobilière.

**c) La Monnaie**

La monnaie remplit l'office de marchandise intermédiaire pour les échanges.

Le géomètre chargé de faire un plan pour un boulanger recevra en échange de son plan, non pas du pain dont il pourrait avoir en excédent au moment de la confection de son plan, mais en paiement de ce plan une certaine quantité de monnaie avec laquelle il pourra se procurer le matériel nécessaire à ses travaux de lever de plan, ou tout autre produit qui lui fait défaut.

La monnaie permet d'échanger les objets les plus disparates, dans les contrées les plus dispersées (1) dont il n'est pas douteux que les producteurs ne se seraient jamais rencontrés pour faire des échanges sous une forme directe.

Grâce à la monnaie, l'échange s'est multiplié dans des proportions considérables et s'est transformé en *vente* et *acquisition*, c'est-à-dire en commerce.

La monnaie qui sert d'instrument d'échange permet encore d'utiliser des richesses qui, sans elle, seraient restées inutiles, puisqu'impossible à échanger comme l'eau, le vent, ce mode de transfert de lieu ou service permet encore l'utilisation la meilleure des aptitudes individuelles en les spécialisant. Il en résulte encore que chacun peut régler sa consommation d'après ses besoins et sa production d'après ses aptitudes.

Le résultat de tous ces avantages est que l'échange d'abord personnel et collectif est devenu matériel et international et que le commerce a pris une importance capitale dans l'économie d'aujourd'hui.

Le commerce se substitue dans l'échange au producteur et au consommateur et s'interpose entre eux. Il va chez le producteur et lui achète des marchandises qui correspondent à des besoins qu'il connaît; il rassemble ces marchandises dans des dépôts, des magasins où il les présente à des consommateurs qui viennent s'assurer de ce qu'ils ont besoin. De cette façon le producteur n'a pas à rechercher le consommateur et celui-ci n'a pas à rechercher le producteur, et tout se traite par l'intermédiaire de la monnaie.

Après avoir constaté le rôle de la monnaie, notons qu'il existe une monnaie réelle et une monnaie de compte. La première ayant une valeur marchande, la seconde une valeur fictive, qui est néanmoins acceptée pour régler les comptes

(1) "Le rôle d'une commune mesure est de pouvoir comparer *deux choses situées en des lieux différents* ou de comparer une même chose à des moments différents."
Ch. GIDE

d'échange, soit que l'Etat l'impose, soit qu'elle comporte un gage sur une valeur bien établie.

Regardons la consistance et la structure de la monnaie réelle.

De très bonne heure, les hommes ont été amenés à choisir la chose qui était susceptible de servir d'intermédiaire dans les échanges. A l'origine ils ont adopté ce qui leur était utile en même temps que familier: les silex taillés, les coquillages, voire même le bétail (1). Mais il est des objets qui ont, dès le début, attiré l'attention des humains par leur utilité, leur rareté et leur stabilité: ce sont les métaux précieux: l'or, l'argent, le cuivre.

On a reconnu depuis que leurs propriétés naturelles leur conférait une supériorité indéniable sur tout autre marchandise et que leur emploi entrainait certaines conséquences économiques importantes.

D'abord, aucun autre objet, sauf les pierres précieuses, n'a une si grande valeur pour un si petit poids ce qui facilite leur transport. En raison de leurs propriétés chimiques, l'or et l'argent peuvent se conserver indéfiniment sans altération. Les métaux étant des corps simples, leur consistance naturelle est partout la même. Sans alliage, il n'y a pas plusieurs sortes d'or ou d'argent. Les métaux précieux sont difficiles à falsifier et faciles à reconnaître à la fois à la vue, à l'ouïe, au toucher. Ils sont susceptibles de subdivision sans diminuer de valeur unitaire. Si on divise un lingot d'or en cent parties, chaque fraction vaudra exactement le centième du lingot primitif et aura une valeur proportionnelle à son poids.

Les pierres précieuses pourraient présenter une supériorité sur les métaux précieux, celle de posséder une plus grande valeur pour le même poids, ce qui leur confère la facilité d'un moindre volume pour une même valeur et un transport plus facile. Mais les autres qualités requises ne se reconnaissent pas chez elles. Elles ne sont pas suceptibles d'être facilement divisées et sont faciles à imiter. En effet il ne suffit pas pour employer la monnaie de transporter des lingots dont on déterminerait la valeur par la pesée à chaque échange, on doit éviter cette opération qui entraîne des sujétions de toutes natures. On a été conduit, pour l'éviter, à donner une forme et un poids à chaque fraction de métal précieux et à marquer sur ces fragments l'indication de la valeur. On a même attribué une valeur à ces fragments non conforme à celle marchande, c'est-à-dire à sa valeur absolue au point de vue de l'échange. (2)

On a été plus loin. Puisqu'en somme, on a pu faire admettre que la pièce de monnaie n'étant qu'un bon d'achat ce rôle de bon d'achat peut être tenu par une feuille de papier sur laquelle on aura inscrit une valeur d'échange.

C'est le *Papier-monnaie*.

Mais la valeur du papier monnaie ne peut exister que si son détenteur est assuré par celui qui en fait l'émission, qu'il pourra se faire rembourser à vue la valeur inscrite sur le papier monnaie. Celui-ci n'a donc de valeur que dans le secteur où l'émetteur a droit d'émission après naturellement avoir

(1) "Chaque peuple, chaque temps ont usé d'une mesure différente. Homère dit que l'armure de Diomède valait cent boeufs. Un japonais aurait dit qu'elle valait tant de quintaux de riz, un noir de l'Afrique tant de mètres de cotonnades, un trappeur du Canada tant de peaux de renard ou de loutre". (Ch. GIDE).

(2) On remarquera que les pays de l'antiquité du proche Orient: Egypte, Chaldée, Assyrie, se servaient constamment de métaux précieux dans leurs relations commerciales. Ils les pesaient mais n'avaient pas de monnaie.

fourni les garanties requises par l'autorité gouvernementale. Mais la valeur du papier monnaie dépendant de la solvabilité de l'organe d'émission est précaire. La loi qui l'a créé peut le démonétiser ou en réduire la valeur. Il ne peut avoir de valeur certaine que dans les limites des territoires administrés par l'autorité qui l'a émis. Enfin sa valeur est plus variable que la monnaie métallique, parce que la technique de son émission a démontré que sa garantie répondait à des encaisses métalliques proportionnés à la quantité de papier monnaie lancée sur le marché. Quand cette quantité est exagérée, cette valeur baisse au point parfois de devenir nulle. Ce fut le cas des assignats de la Révolution émis à cette époque sans connaissance des règles particulières au problème du papier monnaie.

Mais à côté de ces inconvénients qui sont indéniables et que l'économie internationale nous révèle tous les jours, le papier monnaie comporte des avantages considérables. D'abord au point de vue du transport. Il est plus facile de transporter 1000 fr. en papier monnaie, que l'on dénomme billets de banque, qu'en monnaie métallique d'or et d'argent. Un envoi d'un million en billets ne présente pas les sujétions d'un même envoi en pièces d'or ou d'argent.

Au point de vue des mouvements de fonds d'Etat et de Banque c'est un avantage pour un gouvernement de pouvoir payer ses fournisseurs sans avoir à se démunir de son dépôt métallique de garantie. Mais c'est un avantage qui comporte des risques importants et dont il ne faut user qu'avec ménagement, car l'augmentation dans la circulation monétaire du papier monnaie conduit inévitablement à sa dépréciation et par suite à l'augmentation du coût de la vie (1).

Le papier monnaie se trouve non seulement sous la forme du billet de banque, mais encore sous la forme de lettre de change, de chèque, d'effet de commerce, qui ne sont autres que des engagements de payer des sommes qui s'y trouvent enregistrées à des conditions définies entre l'émetteur et le détenteur. Ces moyens de réglement des échanges étendent à l'infini les possibilités de répartir et faire circuler les richesses en évitant leur déplacement effectif. C'est la puissance de la valeur d'échange qui repose en définitive sur le *Crédit* que se consentent les co-échangistes.

d) **Crédit - Intérêt.**

Il est manifeste que dans l'organisation du Crédit le détenteur du Capital monnaie, qu'est le prêteur, encourt des risques à l'encontre de son emprunteur. Il a perdu le contrôle de ses fonds et la possibilité de les faire fructifier à sa guise. Il risque de ne pas être remboursé. Il s'ensuit qu'il est loyal de le voir réclamer à son emprunteur, d'une part le revenu qu'il était en droit d'attendre de son capital et d'autre part il peut rechercher la couverture de son risque.

Ces deux éléments sont inclus dans ce qu'on nomme *l'Intérêt* de l'argent. On appelle usure l'exagération de l'intérêt (2).

(1) Une hausse générale de la monnaie implique une baisse générale des prix. Ch. GIDE.

(2) Ch. Létourneau. Evolution de la Propriété.
"En tous temps et en tous pays, de telles inquiétudes morales supposent une société surtout agricole où la propriété rurale est immobilisée, constituée en domaines familiaux se suffisant à eux mêmes, où le commerce est presque nul, où l'industrie est une industrie de village subvenant seulement aux besoins de la consommation locale. Dès que s'ouvre l'ère du commerce maritime international, dès que l'industrie fabrique pour l'étranger, on voit naître la spéculation, l'agiotage, qui pratiquent largement le prêt et l'emprunt. Alors l'usure cesse d'être stigmatisée; elle devient même respectable, légale et s'appelle *Intérêt*, légitime loyer de l'argent".

Dans l'ancien droit français et dans le droit canon qui l'avait influencé, le prêt à intérêt était interdit, on le remplaçait par ce qu'on dénommait des contrats de rente. Le Code civil a autorisé le prêt à intérêt en fixant un taux légal d'intérêt tant au point de vue civil qu'au point de vue commercial (1).

**G) Evolution des prix.**

Etudier l'évolution des prix c'est examiner deux phénomènes économiques connexes, mais distincts:

a) l'évolution de la valeur; b) l'évolution de l'étalon de la mesure de cette valeur à l'aide duquel on détermine le prix: la monnaie.

**a) Evolution de la valeur.**

On peut concevoir cette évolution dans l'espace, aussi bien que dans le temps. Dans l'espace on se rendra compte qu'elle est conditionnée directement par la loi de l'offre et de la demande, influencée par les réactions sur la valeur, des moyens de transport, et encore dans les temps présents par les obligations du change international.

L'évolution dans le temps est plus difficile à suivre en raison des fluctuations en valeur et numération des signes monétaires, qui, représentatifs d'abord de la valeur marchande des objets, sont devenus de simples monnaies de compte. Et encore, si l'on fait abstraction du prix d'un objet à une date déterminée, par rapport au prix du même objet à une autre date, on remarque que la valeur intrinsèque ou valeur d'usage dudit objet n'est pas nécessairement la même à ces dates différentes.

En effet ce qu'on nomme son *utilité*, sa rareté, ont pu se modifier d'une époque à l'autre, selon les formes de la *richesse acquise*, constituée par les effets de l'application du trinôme: Nature, Travail, Capital, dont chacun des termes est lui-même soumis à des variations différentes.

Mais il y a l'un des éléments, une de ces variations qui a été mis en lumière par deux économistes: Ricardo et Malthus, tous deux anglais, et exprimé dans ce qu'on a dénommé la *loi de la rente* de Ricardo. Ce dernier en fait la démonstration en deux temps. Il observe que lors qu'on met sur un même marché des produits de la terre obtenus à des prix de revient différents le prix marchand tend vers celui qui a le coût de production le plus élevé, c'est-à-dire celui qui résulte de l'exploitation des terrains de qualité la plus faible. D'où se déduisent ces faits que le cultivateur des terrains les plus fertiles, trouve un profit supérieur aux autres, et que le prix de son fermage va s'en trouver majoré. En anglais fermage se dit "Rent", et c'est ce qui a fait donner ce nom à la discussion de l'Anglais Ricardo.

Partant de cette idée, que l'expérience a vérifiée, Ricardo remarque que chaque fois qu'une *population* s'accroît, de nouveaux terrains sont nécessairement mis en valeur et que, la tendance a toujours été de cultiver

(1) Même source. Ch. LETOURNEAU
Aristote dit que le prêt à intérêt est de tous les moyens de se procurer de la richesse, celui qui est le plus contraire à la nature.
Le taux légal à Rome, inscrit dans la loi des XII tables, était de 12% par an payable par mois ou en fin d'année, mais alors avec les intérêts des intérêts. Les lois de Manou aux indes disent que l'intérêt est libre, mais ajoutent que s'il est payé en une seule fois et non par mois et par jour, il ne doit pas excéder le capital.
En Chine il est de 30% mais ne peut être exigé que pendant trois ans, ensuite il n'y a que le capital d'exigible.

les terrains les plus fertiles, les plus fertiles, les nouvelles terres mises en culture seront plus onéreuses et les prix augmenteront partout, comme la surface cultivée et comme le dénombrement de la population.

Ricardo en déduit que les détenteurs de la terre bénéficient dans la suite du temps d'une portion de revenu, indépendante du capital et du travail, qu'il appelle la *rente;* et qui en fait est la conséquence de l'accroissement de la population et des besoins sociaux. Cette théorie a fait l'objet de développements considérables chez les économistes de tous pays.

Elle a été combattue parce qu'on a dit qu'il n'était pas prouvé que ce soient les meilleures terres qui aient été exploitées en premier lieu. Mais on a dû s'incliner devant les constats et les extensions qu'on a souvent fait de cette thèse. Ch. GIDE dit que cette théorie a deux aspects. L'un statique dans l'explication de Ricardo sur la fixation du prix au taux de la production du coût le plus élevé, l'autre dynamique manifestant l'élévation graduelle et constante de la rente foncière dans le temps. Il insiste dans le premier cas sur ce fait que si toutes les terres étaient de même qualité, les prix restant les mêmes, il n'y aurait pas de profit pour les meilleures terres et partant pas de rente au sens d'excédent de profit que Ricardo donnait à ce mot. Or l'examen de l'hypothèse de la seconde partie de la démontration montre qu'il y a bien dans le monde plus value constante de la terre, en raison de l'augmentation de la population et de son accroissement de civilisation (1).

On en a journellement la manifestation. Par exemple lorsqu'une ville s'établit dans un pays neuf, on voit une progression excessive des prix du terrain, on l'aperçoit de même quand une opération d'urbanisme attire l'attention des constructeurs et des spéculateurs sur les quartiers modernisés.

M. d'Avenel qui a si remarquablement étudié et chiffré l'évolution des prix à travers l'Histoire de 1200 à 1900, prétend établir que la propriété rurale enregistre chaque jour une plus-value de 17 millions de francs de 1895, ce qui ferait plus de 6 milliards de francs de 1940 par an.

On remarquera que l'extension faite de la loi de Ricardo à toutes les richesses est logique, si on constate que toutes sont liées à l'occupation ou à l'exploitation du sol: bois et forêts, mines et carrières, utilisation des forces naturelles, sols à bâtir, etc. Il s'agit toujours d'un bien ou service de quantité et d'espace strictement limité, dont l'utilité et la rareté varient en raison directe de l'augmentation du nombre des habitants de la terre.

**b) Evolution de la monnaie.**

Nous avons vu plus haut que l'expression des prix par la monnaie avait varié de forme selon les époques. On a connu la période du paiement en nature, on a proposé comme étalon de mesure des prix: le blé, les métaux précieux, les salaires. Nous ne discuterons pas la qualité de ces divers systèmes, nous nous en tiendrons à celui qui a cours en ce moment, *l'étalon* or.

Ch. GIDE dit que quatre causes principales influencent les valeurs de la monnaie:

a) la plus ou moins grande quantité de numéraire;

b) la plus ou moins grande rapidité de circulation de ladite monnaie;

c) le degré de perfectionnement des modes de crédit;

d) la plus ou moins grande activité des échanges dans lesquels il faut comprendre les ventes, les prêts, les escomptes, les salaires, etc.

(1) Tout accroissement de la population et de la richesse accroît le besoin que nous avons du sol, soit pour l'utilisation agricole soit pour les divers usages à quoi il est propre. La civilisation travaille pour la propriété foncière (Précis élémentaire d'Economie Politique) par H. Truchy Tomme II page 141

On remarquera que l'or a une valeur marchande qui est indépendante de celle que peut lui faire attribuer son affectation monétaire. Cette valeur marchande dépend de la production minière de ce métal dont une partie seulement est affectée à frapper de la monnaie. Ch. Gide note que de 1895 à 1905 il y a eu un accroissement de production aurifère de 500 millions à 2 milliards et demi de francs. Le tiers ou la moitié ont disparu de la circulation au profit des industries de luxe ou même de la thésaurisation surtout en Orient. Mais une masse de 50 milliards de francs existait à cette époque dans le monde et l'apport nouveau n'a représenté qu'un accroissement de 3%. C'est surtout dans la période qui a suivi immédiatement la découverte de l'Amérique que l'on s'est aperçu d'une dévaluation des prix due à l'afflux de l'or dans le monde européen (1).

Pour donner une idée des fluctuations de la valeur des prix et du pouvoir d'achat de la monnaie nous donnerons d'après les travaux considérables de d'Avenel les chiffres de l'évolution depuis l'an 1200 jusqu'à 1900. On voudra bien ne pas prendre ces chiffres dans leur valeur absolue parce qu'ils sont dans leur détail discutables sur certains points, ils valent comme des moyennes générales, par leur groupement et par les comparaisons qu'on en peut vouloir faire de groupe à groupe.

C'est ainsi qu'on remarquera le parrallélisme du mouvement des valeurs foncières: terres et bois; vignes et près; et l'absence de stabilité depuis le 16ème siècle des prix de terrains à Paris.

On remarquera que la progression constante des valeurs immobilières justifie la loi de la Rente.

D'autre part nous verrons sur les graphiques des revenus tirés de la même source le phénomène inverse. Les revenus, la monnaie, baissent proportionnellement, dans le temps. Constatons encore que le prix du blé n'est pas un étalon de commune mesure et que ses fluctuations ne faciliteraient pas son emploi monétaire.

Remarquons le parallélisme des courbes de revenus en monnaie des divers modes d'exploitations culturales de la terre: labours, prés, vignes, bois. Remarquons le parallélisme des courbes du revenu en monnaie et du pouvoir d'achat (2).

Nous ajouterons à ces graphiques celui établi par un confrère en 1912, M. Chevrier de Meaux. Il a pu recueillir pour une même ferme, le fermage en *nature* - depuis la fin du 14ème siècle jusqu'au début du 20ème.

Il est curieux de constater la progression constante de ce fermage en nature qui part en 1397 de 220 litres de blé à l'hectare pour arriver en 1900 à 618 litres après avoir passé par un maximum de 715 litres entre 1860 et 1880 (3).

(1) Dans les tableaux statistiques intitulés Evolution de l'Economie française publiés par le Recueil Syrey en 1937, nous relevons que la production de l'or dans la période de 1886 à 1935 a augmenté chaque année dans une proportion variant de 1,4% à 3,6% et qu'elle s'est maintenue en moyenne au tour de 2,52%.

(2) Lire sur le Problème de la circulation de la monnaie et le niveau des prix, l'étude de M.G.Létinier dans le Journal de la Société de Statistique de Paris, N° de septembre-octobre 1943.

(3) Du fermage des terres depuis le Moyen-Age jusqu'à aujourd'hui (1912) par Chevrier, géomètre à Meaux, p. 13 et 28, année 1912.

Journal des Géomètres chez Tranchart, imprimeur à St Vit (Doubs).

# Chapitre deuxième

# La Propriété.

## ANALYSE

Nous voulons faire ici connaître certains aspects de la propriété foncière qui ne sauraient être ignorés de ceux qui prétendent en fixer la valeur. Nous nous proposons de manifester sa nature sous trois aspects: juridique, physique et économique. Dans le premier cas nous remarquerons que les formules du droit de propriété ont évolué en partant de l'appréhension primitive des objets nécessaires à la vie, puis de la possession permanente de ces objets et du sol qui est à la base de leur production pour parvenir à la propriété individuelle, en passant par la propriété collective, familiale et communautaire du village.

Nous examinerons la définition actuelle du droit de propriété dans la législation française, sa légitimité, puis les restrictions que pour des raisons d'ordre public la loi impose à cette propriété qui n'a plus le privilège absolu du "jus utendi et abutendi". Nous verrons alors les formes physiques élémentaires de cette propriété que nous devons mieux comprendre pour l'évaluer. Nous dirons sa répartition dans ses diverses natures sur le territoire.

Puis quelques chiffres tirés des études de M. Michel, nous initierons sur les chiffres globaux des valeurs de la propriété foncière en France.

Nous remarquerons que la propriété comporte d'assez nombreux accessoires qui deviennent immeubles par destination et dont il est nécessaire de comprendre la répercussion sur la valeur du principal foncier.

Après les accessoires qui majorent le principal, nous devons souligner les charges et encore les risques qui le minorent.

On doit retenir l'attention de l'expert immobilier sur toutes ces particularités appelées à modifier la valeur et à compliquer les travaux d'expertise.

### A) Evolution de la forme du droit de propriété.

Le droit de propriété ou plutôt l'instinct de la propriété n'est que le résultat du plus primitif des besoins, celui de la conservation. L'homme s'est d'abord approprié les objets et choses nécessaires à son alimentation, à sa défense et à la répétition des gestes nécessaires à son existence. La propriété c'est le droit qu'il a considéré naturel de maintenir à sa personnelle disposition tout ce qui lui permettait de vivre et de faire vivre sa famille. Il a acquis, et il n'a pas discuté si cela était juste ou injuste, pour son usage, des choses utiles en propre, et cette propriété s'est trouvée être individuelle ou collective selon le caractère personnel ou familial ou interfamilial de l'emploi des choses, qu'elles aient été acquises par le travail ou la conquête.

Les sociétés primitives n'ont d'autre notion de la propriété que celle des objets meubles indispensables à leur existence. Toutefois et peu à peu elles défendent leur territoire de chasse, les emplacements de la pêche, du pâturage de leurs animaux, et cela au titre collectif pour la famille, le clan ou la tribu. C'est ce nouvel aspect d'une appréhension des choses pour les posséder en propre qui se trouve à l'origine de la possession du sol.

Puis lorsque l'homme fixe son établissement par la constitution de l'habitation close et permanente, il fait franchir au droit de propriété une nouvelle étape.

Tandis que la possession des terrains de pâturage et de culture reste dans l'indivision du clan, de la tribu ou de la famille, la possession et l'appropriation de la maison et du jardin clos, ouvrent la voie à la propriété individuelle en restant en permanence, par voie d'hérédité, dans le domaine d'une même famille ou d'un seul chef de famille.

La lecture de la Bible nous initie aux formes de la propriété foncière à une époque qui remonte à 1000 ou 1500 ans avant l'ère chrétienne.

"Lévitique Chap. XXV;"

"Les terres ne se vendront pas à perpuité, car le pays est à moi (Dieu) "et vous êtes chez moi comme des étrangers et des gens en séjour".

"Si un homme vend une maison d'habitation dans une ville entourée de "murs, il aura le droit de rachat jusqu'au terme de l'année de la vente... "Que si donc la maison qui est située dans une ville murée n'est pas rachetée "avant l'expiration d'une année complète, elle appartiendra à perpétuité à "l'acquéreur ou à ses descendants. Mais les maisons des villages, non entourés "de murs seront considérées comme allant avec le fonds de terre. On pourra les "racheter et elles seront libérées au jubilé."

Cette année jubilaire se présentait après sept fois sept années dont six de culture et une de repos de la terre. C'est donc tous les cinquante ans que se relotissaient les territoires de culture.

On lit encore:

"Tu achèteras à ton prochain, d'après le nombre des années écoulées "depuis le dernier jubilé, et il te vendra d'après les années de récolte... "car *c'est le nombre des récoltes* qu'il te vend."

Ce texte est bien caractéristique que ce qu'on entendait céder par la vente n'était pas la toute propriété mais le droit de cultiver.

Dans toutes les sociétés primitives la terre n'appartient pas à celui qui la possède plus ou moins temporairement. La collectivité: clan, tribu, nation, reprend ses droits de propriété à certaines époques définies par la règle sociale pour une nouvelle répartition du fonds commun, selon les règles qui doivent faire régner un esprit de justice alimentaire en vue d'attribuer alternativement les bonnes et mauvaises terres par la voie du sort, et sans doute aussi selon le bon plaisir de celui qui est le chef ou le maître de l'ensemble du pays.

On retrouve cette situation dans toutes les sociétés en Europe et en Asie (1). Mais ce qui est propriété, c'est la récolte, les produits de la culture du sol. Ce n'est pas encore la propriété complète du sol et du sous-sol.

Dans son ouvrage sur "La Propriété et ses formes primitives" Emile de Laveleye, en 1874, expose ce qu'est le MIR russe, exemple caractéristique de la propriété collective:

(1) Les communautés de villages ont existé chez les Germains, dans l'Italie ancienne, au Pérou, en Chine, au Mexique, dans l'Inde, chez les Scandinaves, chez les Arabes et chez les Slaves exactement avec les mêmes caractères.

La Propriété et ses formes primitives par E. de Laveleye.

"En principe chaque habitant mâle majeur a droit à une part égale des terres dont le Mir est propriétaire. Dans les temps primitifs il ne se faisait aucun partage du sol. La terre était cultivée en commun, la récolte était répartie entre tous en proportion du nombre des travailleurs de chaque famille."

"A une époque plus rapprochée, le partage se fit tous les ans ou tous les ans ou tous les trois ans. Aujourd'hui (1874) les partages se font à des époques variables: 6, 9, 12 ou 15 ans. A chaque recensement officiel on considère que la répartition est obligatoire. Les paysans n'aiment pas cette répartition appelée par eux "partage noir".

"La maison "Izba" avec terrain et jardin sont propriété privée et héréditaire, mais avec interdiction de vendre à un étranger."

"Pour opérer le partage, les arpenteurs désignés par la commune procèdent au mesurage et à l'estimation des différentes pièces de terre et à la formation des lots. D'après ce que rapporte M. de Haxthausen, dans certaines localités, ils se servent de bâtons ou verges consacrées, d'inégales longueurs, les plus courtes étant réservées pour les terrains de meilleure qualité, de façon que le lot soit d'autant plus petit qu'il est plus fertile."

Une forme particulière de la propriété collective est celle des villages communautaires où la propriété n'est plus familiale mais indivise entre les habitants du village. C'est ce qu'on nomme en Syrie les Terres "Mouchaa". (1)

On remarquera que la propriété individuelle s'est constituée dans les villes closes de murs avant les villages. Déjà la Bible le constate, mais encore on se rappellera que les conquérants ont constitué les villes sur le modèle des camps et qu'ils attribuaient des lots en toute propriété à leurs hommes d'armes autour du lieu choisi par eux pour y installer le poste de commandement "le Castrum". Le type de la colonisation romaine est à cet égard bien connu et caractéristique. En ce qui concerne l'évolution du droit de propriété en France nous nous en référerons à l'ouvrage si attachant de M. Henri Sée "les classes rurales et le régime Domanial en France au Moyen Age".

Les traits suivants montreront très clairement cette évolution qui va de l'occupation romaine jusqu'à la Révolution.

Le régime domanial dérive de la "Villa" romaine.

"C'est une circonscription territoriale qui a ses limites déterminées, "son finage et qui se maintiendra à peu près immuable pendant des siècles."

"La villa comprend deux parties essentielles, le manse seigneurial et les "tenures des paysans."

"Elle garde plus longtemps son caractère primitif, dans le Nord et dans "l'Est que dans les pays du Midi et de l'Ouest." "... son territoire corres- "pond à peu près au territoire de nos communes modernes."

"Primitivement le manse (partie de la villa) n'était autre chose que la "tenure du cultivateur."

C'est ce qu'on dénomme aujourd'hui : le *Mas*.

(1) Voir J. d. G.E.F. les articles de M. DURAFFOURD, année 1935, p. 187 et 266.

"Dans les pays où la villa s'est conservée dans son intégrité, où elle "représente toujours le cadre territorial de l'époque carolingienne, la popu- "lation des campagnes est fortement agglomérée, dans les régions où la villa "est moins solidement constituée, la population est aussi infiniment plus dés- "séminée."

"D'une façon générale la répartition de la population semble déterminée "par des conditions naturelles par le régime des sources, le relief du sol et "par le caractère des cultures qui en procède directement."

Le même auteur continue:

"Au temps de l'empire romain et aussi pendant la période mérovingienne, "le propriétaire foncier était encore le plus souvent un maitre d'esclaves qui "cultivaient ses terres et ce n'est qu'insensiblement que l'esclavage s'est "transformé en servage."

"Primitivement la possession de la tenure était toute précaire, le "seigneur pouvait la révoquer de son plein gré, si plus tard en fait et par "une évolution fatale, elle est devenue viagère et même héréditaire, le serf "cependant n'exerce pas sur elle un véritable droit de propriété, non seulement "il ne peut l'aliéner ni la vendre, mais encore le droit de succession au sens "propre du mot n'existe pas pour lui."

"Ainsi le seigneur reste propriétaire du fonds. Mais ce dernier (le serf) "a acquis sur la tenure une sorte de droit d'usage perpétuel et héréditaire. Il "y a là une forme particulière de propriété, une propriété de jouissance, "d'usage. Le paysan se considère si bien comme le propriétaire de sa tenure, "qu'il finira pas trouver injuste les redevances et les services qui pèsent sur "cette tenure et qui cependant, à l'origine étaient absolument légitimes, "puisqu'elles constituaient le prix du droit d'usage qui lui était conféré par "le véritable propriétaire.

Et l'auteur ajoute:

"En un mot si le régime domanial a permis l'extension de l'exploitation "seigneuriale, c'est lui qui a créé en France la petite propriété paysanne."

Ainsi donc dans la civilisation française les cultivateurs ont contraint le seigneur à leur accorder le droit de choisir leur successeur, puis de rendre la tenure héréditaire. On peut dire qu'à ce stade il ne leur manquait plus guère aucun des attributs de la propriété personnelle et individuelle qui ont été consacrés par le code civil.

**B - Définition du droit de propriété.**

Selon M. Georgin (1) le droit de propriété est de sa nature perpétuel, disponible et transmissible. Il n'y a pas de propriété au sens exact du mot lorsque l'un de ces caractères fait défaut à la chose susceptible de devenir une propriété.

Voyons ensuite ce que le Code Civil entend par propriété et nous aurons peut-être une vue relativement suffisante de sa définition.

(1) Cours de Droit administratif, Ecole spéciale des Travaux Publics.

Art. 544 - La propriété est le droit de jouir et 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 réglements.

Art. 551 - Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire.

Art. 552 - La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Ces textes, avec les aménagements codifiés qu'ils comportent, manifestent le caractère que la légalité donne à la propriété en général et à celle foncière, en particulier, qui nous intéresse ici plus spécialement. Nous verrons plus loin que les lois ont apporté des restrictions assez considérables à ce droit "uti et abutendi" comme disaient les latins.

**C) Légitimité de la Propriété foncière.**

Ce droit, que nous avons défini et qui apparaît abusif dans le caractère absolu, en ce qu'il permettrait l'affectation du sol à des fins nuisibles ou même à sa destruction, sans souci de l'intérêt social, ce droit a soulevé des critiques véhémentes. On a dit qu'il était à la base des inégalités sociales, que l'étendue des terres étant limitée et la population au contraire croissante, l'occupation du sol par un nombre limité de propriétaires, était un fait anormal et injustifié. Un tel privilège, dit-on, crée une faculté d'enrichissement sans cause, au profit de quelques uns et au détriment de la société. Ricardo a entendu le démontrer avec la *loi de la Rente*. On a dit que ce privilège reposait sur l'abus de la force et de la conquête à main armée, c'est ce que Anatole France dans sa savoureuse allégorie de l'Ile des Pingouins a voulu manifester.

Evidemment le droit de propriété repose sur le fait de l'emprise du premier occupant, à l'origine, et il n'a pas été exempt au cours des siècles d'inégalités et d'injustices, mais on se doit de formuler plusieurs remarques. L'installation primitive d'une collectivité ou d'un individu sur un sol vierge s'est accompagnée de leur part d'une appréhension utile à la société, car en fait, il a fallu approprier le terrain pour les besoins de l'homme, en particulier, en vue de son existence, mais aussi, en général pour la société en vue de satisfaire à des besoins immédiats parmi lesquels celui d'échanger satisfait à une nécessité sociale. Ce qui fait qu'en travaillant pour lui le possesseur du sol a travaillé pour la société. Remarquons encore que l'appropriation de ce sol n'a pas été sans nécessiter de considérables travaux de défrichement, d'aménagements d'accès, de création de moyens de transports, lesquels travaux ont tout de même créé au profit du premier détenteur ou de ses héritiers un capital épargné et des droits qui se sont transmis assez légitimement, nous semble-t-il. Enfin on peut rapprocher du droit du premier occupant le principe admis par la loi, de la "prescription" sans lequel les membres d'une société seraient constamment en conflit. Il dispense de remonter, pour prouver le droit, au-delà de trente ans pour l'occupant de bonne foi , ce qui ne se justifie qu'en admettant qu'il a donné son travail à l'amélioration et à la conservation de la terre au profit de la société tout en satisfaisant ses propres besoins.

C'est donc bien sur l'utilité sociale qu'est basé le principe du droit individuel à la propriété foncière. D'ailleurs nous verrons que l'autorité publique ne s'est pas fait faute de restreindre le caractère absolu de ce droit dans l'intérêt général.

**D) Restrictions au droit de Propriété**

La société a intérêt à ce que la propriété soit occupée, qu'elle soit utilisée pour la satisfaction des multiples besoins d'alimentation, d'habitation, d'hygiène et de sécurité individuels et collectifs. C'est la légitimité même du droit de propriété. Mais comme tous les droits dépendent de la Société comme ils sont liés les uns aux autres non seulement par leur voisinage, mais encore par des services communs, il faut limiter les interprétations de l'adage "uti et abutendi" si l'on veut d'une part éviter les conflits permanents entre les détenteurs de droits privés, d'autre part permettre à la société de répartir entre tous ses membres les possibilités de jouir de la nature sans nuire aux légitimes droits privés.

On conçoit que la Société ne peut rester indifférente à l'usage que peut faire ou veut faire un propriétaire de la parcelle du sol terrestre qu'il détient. Elle ne pourrait accepter que tous laissent leurs terres en friche, qu'ils tarissent les sources émergeant dans leur propriété, qu'ils fassent de ce sol un usage nuisible à la sécurité, à la salubrité publiques, qu'ils établissent sur leur propriété des choses susceptibles d'empêcher la réalisation des services en commun, etc.

La loi a donc prévu la délimitation du droit entre les détenteurs privés de la propriété foncière, et aussi entre ces détenteurs et la collectivité considérée elle aussi comme détentrice de droits de propriété, lesquels sont appréhendés par elle, par les moyens légaux qu'elle a créé, dans l'intérêt des services en commun.

Ceci détermine donc deux catégories de restrictions. Les premières résultent de la situation de voisinage des propriétés. Pour les connaître on se reportera au Code Civil au Titre des *Servitudes*.

Elles ont trait au régime de la contiguité, de la mitoyenneté, des passages, des indivisions, des vues, des eaux, etc.

Les secondes sont plus complexes, plus abondantes et leur naissance plus fréquente est due aux nécessités de l'évolution des besoins de la Société, en fonction des progrès scientifiques et économiques en perpétuelle évolution.

Notons les restrictions du droit individuel relatives à la salubrité publique: aux usines dangereuses et incommodes, à l'éloignement des cimetières, les restrictions au droit de construire et d'habiter.

Celles relatives à la protection de l'esthétique des sites, de l'affichage, des monuments historiques, de l'archéologie;

Celles nécessaires à la circulation générale, marchepieds le long de la mer, des fleuves et rivières, protection des vues pour les sémaphores, les phares, le long des autostrades;

Celles concernant la culture, dessèchement des marais, drainage, utilisation des eaux, déboisement, remembrement;

Celles concernant l'utilisation des forces naturelles, hydro-électriques, création et transport de force;

Celles permettant l'exécution des travaux publics, occupation temporaire, alignements, réglements d'urbanisme;

Celles évitant, ou prétendant éviter, l'abus du droit, au regard des possesseurs tels que locataires et fermiers, propriété commerciale, droit de marché, prorogations du droit au bail urbain ou rural;

Notons même que pour faciliter à la collectivité l'accession à la propriété dont elle a besoin, dans la vue de l'utilité publique, la loi a prévu qu'elle peut déposséder un particulier par la procédure d'expropriation.

Remarquons encore que les carrières sont exploitables par leur propriétaire, mais que les matières premières dans les mines: charbons, pétroles, etc. ne peuvent l'être qu'avec une concession de l'Etat, qui prend ainsi une part du revenu de la propriété.

On conviendra que cette énumération sommaire et incomplète, manifeste bien que la formule "uti et abutendi" depuis son énoncé aux temps lointains de la latinité, a subi de rudes et multiples atteintes qui ne sont certes pas les dernières, et qu'elles sont peut être justifiées par le souci d'une équitable répartition des devoirs et des charges entre les membres d'une même société.

Remarquons ici, pour notre étude, que l'expert immobilier doit apporter une attention extrême dans l'étude de toutes ces restrictions particulières et générales en ce qu'elles modifient très sérieusement les revenus et la valeur de la propriété.

**E) Les Formes physiques de la propriété.**

Les aspects physiques de la propriété sont variables avec les éléments locaux de la Géologie, de la Topographie, du Climat et même avec les régimes juridiques et économiques qui lui sont propres et imposés.

La géologie par la nature des roches superficielles et souterraines conditionne le modelé du terrain, les différentes formes de l'exploitation en surface et en sous-sol.

Si le sol est constitué à la surface de terres cultivables, on peut selon la fertilité y faire pousser des céréales, y maintenir des prairies, y planter des vignes, des arbres fruitiers, des potagers, etc.

On peut le trouver planté et le maintenir en bois et forêts ou le boiser s'il est en landes ou en terrain apte à supporter les bois. Les mouvements du sol, la présence ou la proximité des eaux, permanentes ou de ruissellement peuvent indiquer l'exploitation des dites eaux soit pour capter la force qu'elles représentent, ou bien encore les utiliser pour des transports.

Selon le mode d'exploitation de la propriété on conçoit que l'aspect physique de ses formes va différer. Lorsque la propriété était ou lorsqu'elle est communautaire, appropriée par un clan, une tribu, elle était limitée par des tracés naturels: *lignes de faites* ou de *thalwegs*, les unes étant postes de guet, les autres fossés naturels de défense. Lorsqu'il y a eu subdivision dans le clan ou la tribu entre des familles, on a adopté instinctivement des parallèles et des normales aux lignes ci-dessus et aux courbes de niveau. Ceci s'est trouvé renforcé par le fait que la recherche du tracé des voies d'accès conditionnée par la loi du moindre effort, les a fait placer sur les mêmes lignes de thalwegs, de faites ou de niveau.

Puis la culture a obligé les détenteurs de la terre à l'adoption de formes en rapport avec les moyens de cultiver; la charrue a provoqué les parcelles allongées et la régularité des sillons; la facilité de les décompter pour partager les surfaces à chaque répartition périodique, les a fait maintenir dans cette forme allongée.

Mais ce parcellement, qui est rapidement devenu de la dispersion même entre les mains d'une même communauté, a conduit à l'obligation d'une même formule de culture, tous les cultivateurs étant liés par la nécessité des passages sur les voisins et par suite d'attendre que les mêmes gestes de labour, de semaille, de moisson, soient à accomplir simultanément sur le même secteur du territoire commun, par tous les cultivateurs. C'est ce qu'on a appelé *l'assolement obligé* généralement triennal. Ce qui est encore particulier aux terres de labour, aux parcellaires allongés, c'est l'absence de clôtures, ce qui permet la vaine pâture, usage nécessaire aux pays de céréales et aux terres plutôt légères.

Dans les terres fortes et humides, le détenteur de la propriété a adopté la clôture des terres, et alors la forme des parcelles devient celle d'un périmètre aussi large que long. On remarquera que ceci est une interdiction de la vaine pâture et la tendance à la propriété individuelle. La terre ne s'y cultive généralement pas avec la charrue, autrefois on y utilisait l'araire et la bèche.

On remarque dans le premier type de parcellaire dit de "l'Open-Field" terme anglais qui signifie *champ-ouvert* que les villages sont du type dense, aux maisons en mitoyenneté avec peu de dégagements. Ceci tient au fait que la propriété étant indivise ou cultivée par des serfs le logement du cultivateur était placé au centre commun des cultures dont la répartition se déplaçait au gré de la communauté ou du propriétaire commun. Par contre dans les propriétés closes le village est à forme dispersée parce que la propriété est constituée de parcelles closes de forme et de consistance permettant l'extension des habitats de l'homme et de ses animaux domestiques.

Il peut aussi être intéressant de connaître la consistance moyenne de la parcelle pour chaque catégorie de propriété. On peut étudier cette question à l'aide des documents cadastraux et des registres de la contribution foncière. Pour la culture des céréales on sait en France que la superficie moyenne de la parcelle est de 20 ares. En ce qui concerne la parcelle dans les lotissements de terrains à bâtir on tirera des déductions utiles en étudiant l'évolution de la surface du lot moyen dans la commune envisagée en prenant les registres cadastraux à diverses époques, compte tenu de ce que le Cadastre a parfois eu des définitions différentes de la parcelle cadastrale. Ces renseignements présentés sous forme de graphiques manifesteront que la surface de la parcelle moyenne diminue pendant que la valeur à l'unité de surface augmente.

**F) Répartition économique de la propriété.**

La statistique du Ministère de l'Agriculture de 1932 nous donne les renseignements suivants :

| NATURE D'OCCUPATION | SURFACES | % |
|---|---|---|
| Terres labourables | 21.418.140 | 39,3 |
| Prés naturels | 5.473.600 | 10,0 |
| Herbages | 1.857.100 | 3,5 |
| Paturages et pacages | 3.799.210 | 7,0 |
| Vignes | 1.612.150 | 2,9 |
| Cultures maraîchères | 356.670 | 0,7 |
| Cultures arbustives (osiers, etc.) | 545.680 | 1,0 |
| Bois et forêts | 10.402.618 | 19,2 |
| Landes et friches | 5.397.130 | 9,8 |
| Mines | 1.327.241 | 2,5 |
| Autres formes de propriété | 2.213.220 | 4,1 |
| Ensemble | 54.404.759 | 100 |

On notera de suite que l'aspect agricole de la propriété absorbe 64,4% de la surface du territoire de la France. L'économie rurale joue donc un rôle très important, sinon le plus important, dans l'ensemble économique français.

Nous donnerons ici sur cette question qui n'est pas l'objet du présent cours, la répartition des propriétés en petite, moyenne et grande culture, telle qu'elle résulte de la statistique publiée par le Ministère de l'Agriculture pour 1929.

| | NOMBRE | SUPERF. | MOYENNE |
|---|---|---|---|
| Prop. 0 à 1 h. | 1.014.731 | 724.908 | 0h.71 |
| d° 1 à 10 h. | 1.863.867 | 9.556.284 | 5h.13 |
| d° 10 à 50 h. | 973.520 | 22.437.770 | 23h.04 |
| d° 50 à 100 h. | 81.844 | 6.126.880 | 74h.95 |
| d° au-des. de 100 h. | 32.468 | 7.359.477 | 226h.60 |
| Ensemble ..... | 3.966.430 | 46.205.319 | |
| | | moyenne générale ..... | **11h.64** |

Nous remarquerons certaines anomalies de ces chiffres par rapport à d'autres statistiques et il convient de chercher à comprendre.

En 1892 la statistique agricole énonçait:

| | | | % |
|---|---|---|---|
| petite propriété moins de 10 h. | 4.853.000 | 12.788.000 | 29 |
| Moyenne propriété de 10 à 40 h. | 711.000 | 14.825.000 | 34 |
| Grande propriété au-des. de 40h. | 139.000 | 16.270.000 | 37 |
| totaux | 5.703.000 | 43.883.000 | 100 |

Or si l'on confronte ces chiffres de 1892 avec ceux de 1929 on constate:

en Nombre un écart de 1892 5.703.000
1929 3.966.430

d'où moins 1.736.570 propriétaires
soit 33% en moins.

En surface un écart de 1892 43.883.000
1929 46.205.319

soit 2.322.319 hectares

soit 18,8 en plus.

Ainsi l'appropriation des terres à la culture aurait augmenté pendant ces 37 années de 1892 à 1929 de 18,8 pour cent et le nombre des propriétés aurait diminué de 33%. On aurait pu craindre que la dépopulation des campagnes ait conduit à la mise en friches d'une surface correspondant à la dite dépopulation que l'on chiffre de 1850 à 1930 à environ 20%.

Nous pouvons croire que les deux proportions de 20% et 38% qui devraient être en bonne logique très près l'une de l'autre différent probablement parce que les bases des statistiques ont été modifiées entre les deux époques. Sans doute l'une a recherché les propriétés par rapport aux indications cadastrales et l'autre a adopté les cultures recensées par commune.

Nous devons souligner ces anomalies pour montrer que l'on se doit de vérifier les chiffres statistiques utilisés.

**G) Valeur de la propriété foncière en France.**

Nous n'avons pas la prétention de traiter ce sujet dans son ampleur, d'autant que nous allons étudier plus loin la manière d'établir de telles valeurs. Nous ne voulons ici que manifester quelques données utiles au point de vue général.

On retiendra certaines constatations.

Dans les banlieues de villes on trouve réunies diverses affectations du sol dont les évaluations sont de tous points différentes: terrains de culture de céréales, de culture maraîchère et horticole, terrains industriels et terrains à bâtir.

L'affectation de ces propriétés n'a pas été choisie en raison de la nature géologique et agricole de la terre, mais elle a été guidée plutôt par le produit en fonction des débouchés dans la concentration urbaine voisine. C'est ainsi que la culture des céréales, la plus ancienne affectation, y cédera la place à la culture maraichère, puis celle-ci quittera, pour laisser la place aux industries, lesquelles seront en infériorité de rentabilité à l'égard des lotissements de terrain à bâtir.

Ces derniers obtiennent le maximum de revenu et en analogie avec la loi de la rente, les autres terrains tendent, quelque soit leur valeur intrinsèque, à la valeur vénale de ces terrains à bâtir.

Notons maintenant quelques éléments statistiques d'évaluation générale:

L'ensemble de la valeur immobilière en France a été ainsi évalué à diverses époques:

Pour 1850, M. Lavergne énonce:

| | | |
|---|---|---|
| Propriété | non bâtie | 50 milliards |
| d° | bâtie | 30 milliards |

Pour 1908 de M. Michel

| | | |
|---|---|---|
| propriété | non bâtie | 57 milliards 874 |
| d° | bâtie | 56 milliards 847 |

Pour 1914 de M. Michel

| | | |
|---|---|---|
| propriété | non bâtie | 70 milliards |
| d° | bâtie | 74 milliards |

Pour 1925, du même

| | | |
|---|---|---|
| propriété rurale | non bâtie | 143 milliards |
| | bâtie | 7 milliards |
| d° urbaine | bâtie | 150 milliards |

On remarquera la particularité de l'équivalence de la propriété non bâtie et de celle bâtie.

**H) Accessoires de la propriété.**

Nous devons considérer ce que les accessoires de la propriété ajoutent à sa valeur en capital et revenu.

Les eaux, sources et rivières peuvent être utilisées ou appropriées pour en tirer des produits. Les arbres qui rendent d'autant plus qu'ils sont mieux soignés, surveillés pour leur éviter les destructions et qui progressent naturellement sans autre travail que les soins et la surveillance. Les constructions sont un apport qui dépérit avec le temps, quoiqu'ayant pu au moment de la construction dépasser la valeur du sol sur lequel elle est édifiée.

Evidemment l'article 518 du Code Civil dit "Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par nature". Evidemment notre législation et sa jurisprudence vivent sur ce principe, mais les économistes sont bien obligés de constater que la construction n'est pas une oeuvre de la nature, mais un apport de l'homme sur le sol, soumis aux influences destructives de l'eau, du vent, du soleil et autres éléments naturels. La construction n'est en fait immeuble que par *destination*, et l'expert estimateur est si bien obligé de le savoir qu'il constate l'état des matériaux de la construction sur la propriété qu'il étudie pour en apprécier la durée probable et diminuer de la valeur actuelle une certaine proportion dite coefficient de vétusté. Il traite en somme la construction, comme un meuble appelé à disparaître de la surface du sol, dans un délai plus ou moins prolongé.

D'ailleurs l'Etat incite à cette considération mobilière en créant une distinction entre l'impôt sur la propriété bâtie et celui sur la propriété non bâtie et en invitant les experts en matière d'expropriation publique à distinguer dans leur estimation la valeur du sol et la valeur des constructions.

Nous verrons plus loin à discuter la qualité de cette distinction.

Parmi les accessoires de la propriété, rappelons que le Code Civil énonce que les récoltes pendantes par les racines, les fruits non encore recueillis sur les arbres, les coupes de bois, taillis et futaies ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont coupés. Elles sont jusqu'à ce moment du capital et ensuite des produits d'où on tire les revenus.

Certains objets meubles deviennent immeubles par destination, encore que meubles par nature, en raison de l'usage auquel ils sont destinés. Le Code les énumère ou les définit par les articles 522 à 525 pour leur affectation à l'exploitation du capital foncier.

**I) Charges de la propriété foncière.**

Le droit de propriété foncière peut n'être que partiel, on peut ne posséder que l'usufruit d'un immeuble, un droit d'usage, un droit d'habitation qui n'est pas une location. On peut être détenteur d'une promesse de vente, d'un bail emphytéotique ou de très longue durée. Nous devons considérer ces droits réels immobiliers comme des démembrements du droit de propriété et par conséquent comme une charge au regard du principal propriétaire, le détenteur du sol.

Nous aurons d'autres charges à considérer qui constituent des droits réels s'appliquant à un immeuble déterminé, mais qui ont un caractère personnel et mobilier en ce qu'ils disparaissent par l'accomplissement des obligations contractées par les personnes.

Les hypothèques garantissent les créanciers jusqu'au remboursement de la créance, les privilèges garantissent des paiements; tels le privilège du constructeur qui permet à celui-ci d'être assuré de ses avances au cours de la construction, telle l'hypothèque qui frappe les biens du tuteur au cours de la gestion qu'il fait des biens du mineur.

D'autres charges retiendront notre attention: les impôts fonciers, les droits de mutation en cas de succession ou de vente.

Dans les immeubles urbains on trouvera les taxes municipales de balayage, de pavage, d'égoût, etc.

Pour ceux ruraux, on aura les prestations pour l'entretien des chemins.

On considère enfin, pour toutes les natures d'immeubles, les frais de gérance qui existent même si le propriétaire gère lui-même ses biens, puisque cette gérance est un travail dont il est légitime qu'il soit rémunéré.

Nous nous défendons de faire ici une énumération complète et ce qui a été cité, l'a été à titre d'exemple pour attirer l'attention de l'expert immobilier sur la variété des problèmes qu'il doit envisager, et connaître, comme accessoires du principal foncier, en avantages et inconvénients.

**J) Risques de la propriété.**

La propriété foncière n'a pas que des possibilités d'exploitation, de rendement, elle comporte aussi outre des charges, des risques de perte et de destruction et nous devons les considérer en raison de leur répercussion sur les diverses formes de la valeur.

La récolte en terre prête à être moissonnée, peut être détruite par la grêle, le feu ou encore le gibier. A tout moment la terre peut être enlevée à son propriétaire pour l'intérêt public, envahie par les eaux, détruite par un cataclysme, éboulement de montagne, éruption volcanique, etc. Les constructions en bois ou matériaux végétaux ou légers peuvent être la proie de l'incendie, d'un tremblement de terre ou du fait de guerre.

Certains de ces risques peuvent être d'ailleurs couverts par des primes d'assurance.

Il existe encore d'autres formes de risques, tels que celui d'éviction provenant de l'insuffisance de la législation relative à la transmission de la propriété foncière. Il y a plus de cent ans un Président de la Cour de Paris, le célèbre Dupin, disait: "En France, en achetant on n'est pas sûr d'être propriétaire, en payant on n'est pas sûr d'être libéré, en prêtant on n'est pas sûr d'être remboursé". Il faisait ainsi allusion à l'insuffisance de la définition des actes de vente, à l'absence de Livre foncier. Et cette insécurité apporte aux évaluations leur part d'incertitude.

Par exemple en Tunisie lorsqu'un immeuble était immatriculé c'est-à-dire enregistré sur les livres officiels de la Conservation foncière, le propriétaire trouvait à emprunter sur son immeuble au taux légal et dans le cas contraire le taux d'emprunt était de 9 ou 13%. (1)

La sécurité publique apporte aussi des modifications dans les risques. Au Moyen Age, la propriété rurale souffrait de l'insécurité des campagnes et au chapitre ci-dessus relatif à l'évolution des prix, on remarque que les revenus nets de la propriété urbaine, mieux protégés étaient d'au moins un quart supérieurs à ceux de la campagne.

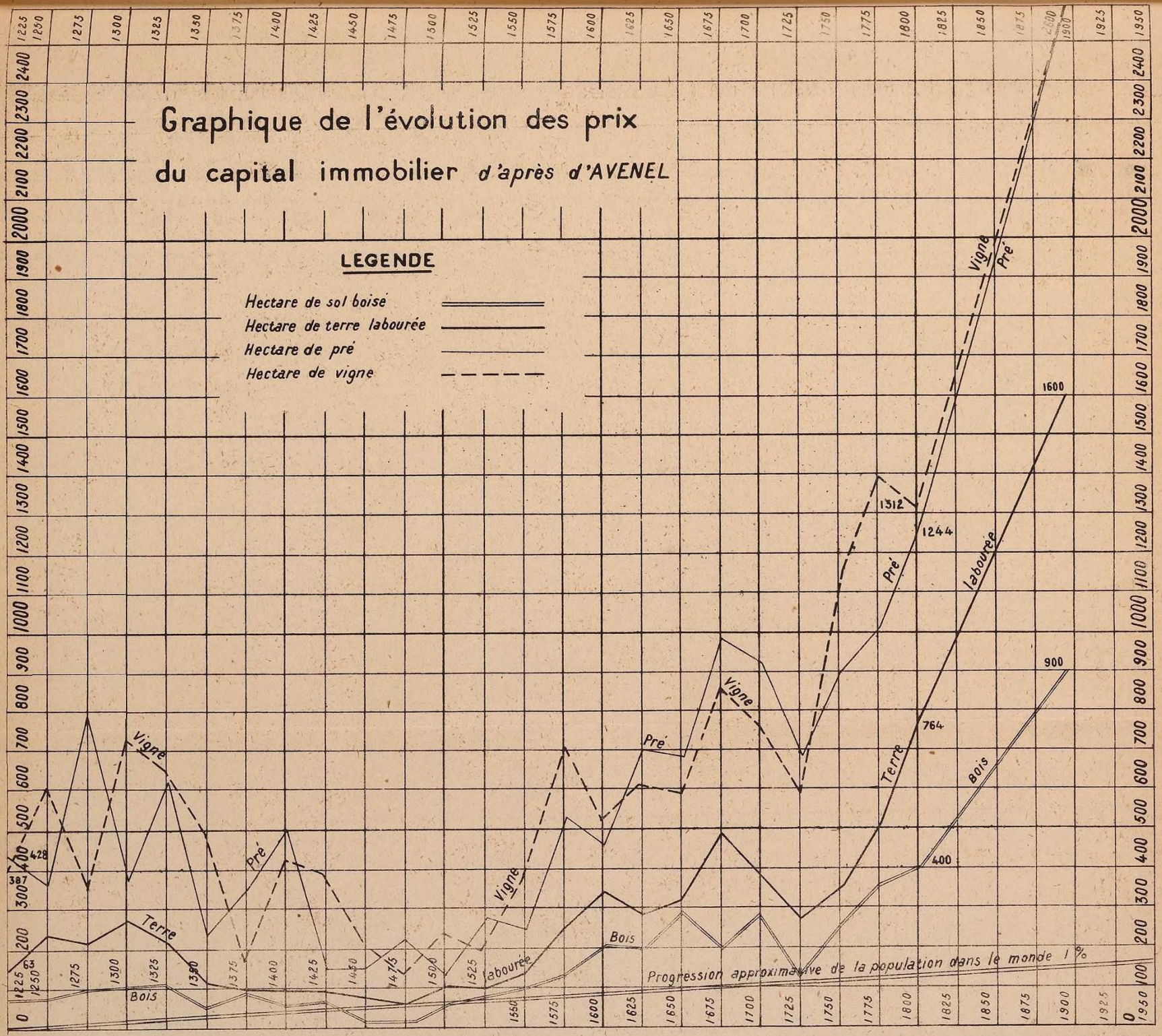
Les crises apportent aux usines et manufactures des causes de dévaluation plus ou moins importantes.

(1) en 1938

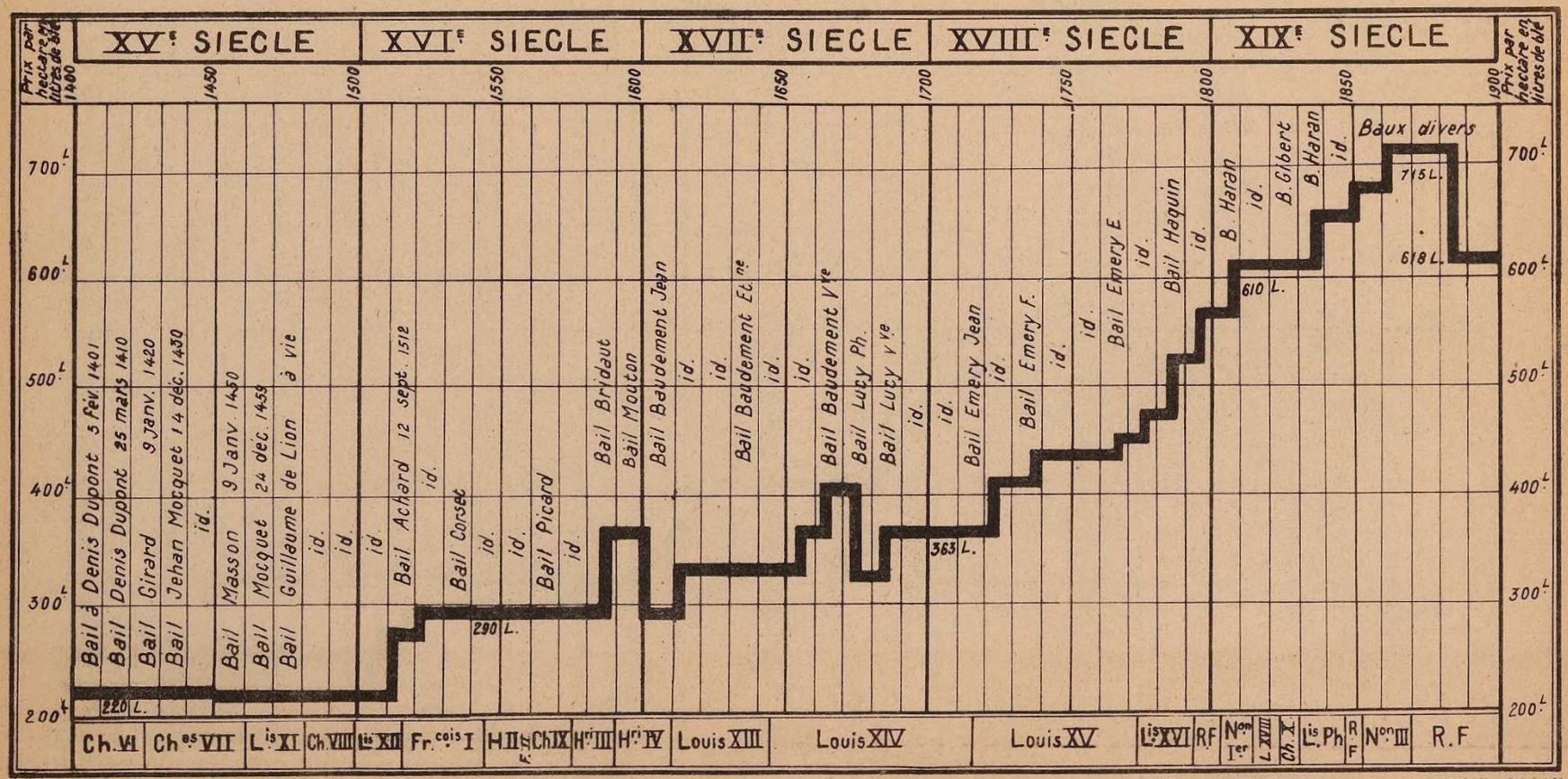
# Graphique de l'évolution des prix du capital immobilier *d'après d'AVENEL*

**LEGENDE**

- *Hectare de sol boisé*
- *Hectare de terre labourée*
- *Hectare de pré*
- *Hectare de vigne*

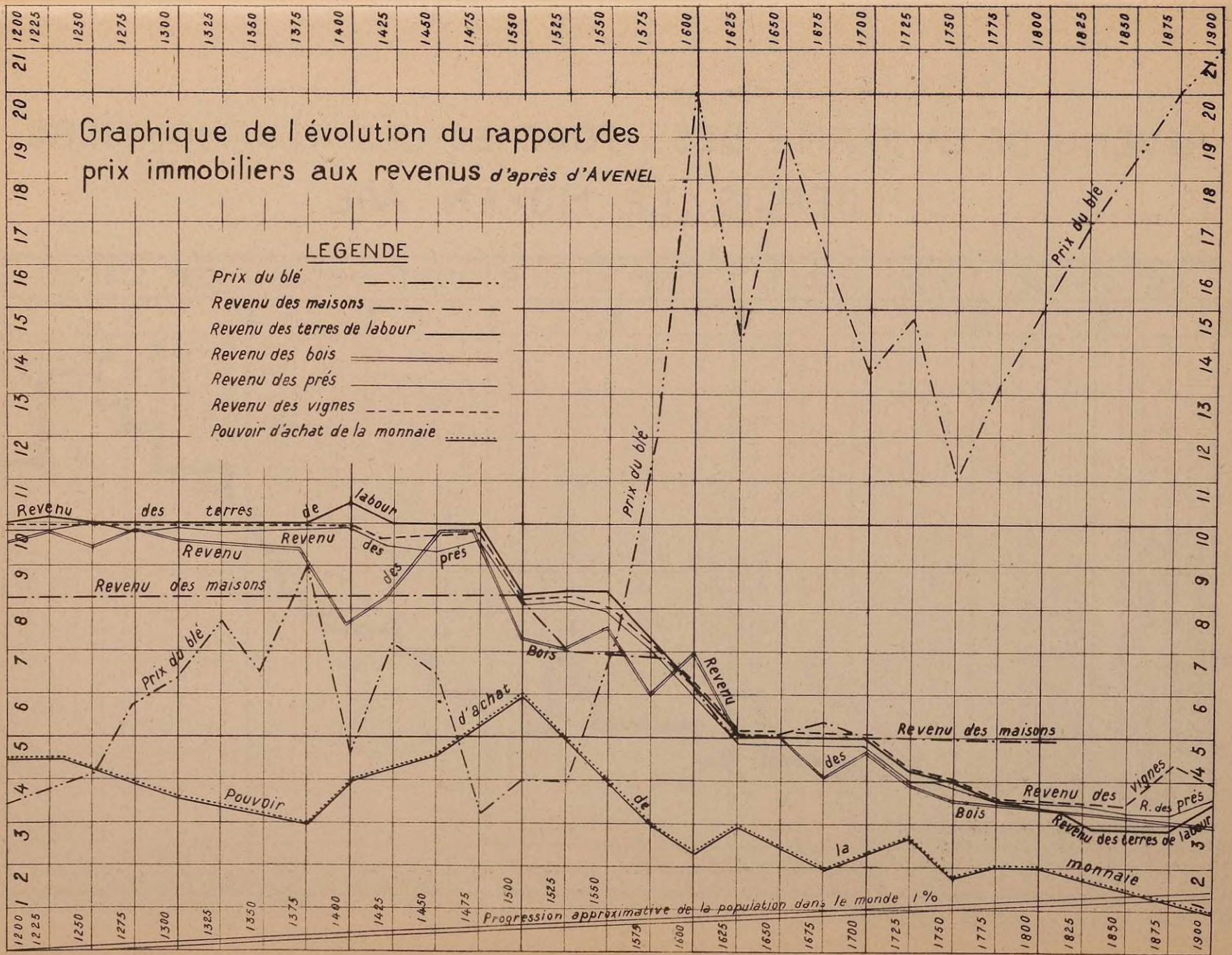


# REVENU DE LA FERME DES TOUCHES-LES-NEUFMONTIERS
## DEPUIS LE MOYEN AGE




*Nota* : L'hectolitre de blé pèse de 75 à 80 kgs.

Par L. CHEVRIER Géomètre à MEAUX (S. et M.)


Graphique de l évolution du rapport des prix immobiliers aux revenus d'après d'AVENEL
LEGENDE
Prix du blé
Revenu des maisons
Revenu des terres de labour
Revenu des bois
Revenu des prés
Revenu des vignes
Pouvoir d'achat de la monnaie
Revenu des terres de labour
Revenu des prés
Revenu des maisons
Prix du blé
Bois
Pouvoir d'achat de la monnaie
Revenu des vignes
R. des prés
Progression approximative de la population dans le monde 1%

Nous noterons encore une autre cause de régression. Celle qui résulte d'un mauvais aménagement, d'une défectueuse exploitation susceptible de modifier ou détruire sensiblement les éléments naturels de l'exploitation, par exemple le cultivateur qui enlèverait la couche arable de ses terres. On remarque que la loi a prévu ce cas à l'encontre du locataire critiquable, notamment par la loi de juillet 1943. Dans le même ordre d'idée on peut citer le cas du propriétaire qui n'entretiendrait pas le griffon d'une source et la laisserait ainsi disparaître; le maitre mineur qui laisserait inonder sa mine; le forestier qui ne surveillerait pas sa forêt; le propriétaire d'une maison qui ne l'entretiendrait pas, etc.

Tous ces risques ont une influence importante sur les formes de la valeur, on peut parfois ne pas pouvoir les discriminer ou les chiffrer, mais il faut tout au moins les envisager et tenter de déterminer leur influence sur les prix passés, présents ou futurs.

# TITRE II - PRATIQUE de l'EVALUATION FONCIERE

## Chapitre premier

### ANALYSE

En cet endroit nous faisons une énumération des circonstances légales dans lesquelles intervient l'expert immobilier. On pourra remarquer que leur importance justifie une étude approfondie de tout ce qui peut former la mentalité de cet expert.

**Quand aura-t-on recours à l'expertise d'évaluation ?**

Nous ne ferons ici aucun exposé, mais une énumération qui ne prétendra pas, d'ailleurs, à être complète. Elle présentera l'avantage de guider les géomètres vers les problèmes multiples qui sont soumis à l'expert immobilier et elle justifiera la nécessité, pour nous, d'envisager la question immobilière sous des aspects très différents.

Cas où l'estimation des immeubles est prévue par la Loi.

Code civil :

Art. 126 - Des *effets de l'Absence.* Ceux qui auront obtenu l'envoi (en possession) provisoire, pourront requérir, pour leur sûreté, qu'il soit procédé, par un expert nommé par le Tribunal, à la visite des immeubles, à l'effet d'en constater l'état. Son rapport sera homologué en présence du procureur. Les frais en seront pris sur les biens de l'absent.

Art. 466 - *Biens de mineur.* Pour obtenir à l'égard du mineur tout l'effet qu'il aurait entre majeurs, le partage devra être fait en justice, et précédé d'une estimation faite par experts nommés par le Tribunal de première instance du lieu de l'ouverture de la succession.

Les experts, après avoir prêté, devant le président du même tribunal ou autre juge par lui délégué, le serment de bien et fidèlement remplir leur mission, procéderont à la division des héritages et à la formation des lots qui seront tirés au sort, et en présence soit d'un membre du tribunal, soit d'un notaire par lui commis, lequel fera la délivrance des lots.

Art. 824 - *Des partages.* L'estimation des immeubles est faite par experts choisis par les parties intéressées, ou à leur refus, nommés d'office.

Le procès-verbal des experts doit présenter les bases de l'estimation; il doit indiquer si l'objet estimé peut être commodément partagé; de quelle manière; fixer enfin, en cas de division, chacune des parts qu'on en peut former, et leur valeur.

Art. 834 - *Même objet* - Les lots sont faits par l'un des cohéritiers s'ils peuvent convenir entre eux sur le choix, et si celui qu'ils avaient choisi accepte la commission; dans le cas contraire, les lots sont faits par un expert que le juge commissaire désigne.

Art. 1559 - *Régime dotal* - L'immeuble dotal peut être échangé, mais avec le consentement de la femme, contre un autre immeuble de même valeur, pour les quatre cinquièmes au moins, en justifiant de l'utilité de l'échange en obtenant l'autorisation en justice, et d'après une estimation par experts nommés d'office par le Tribunal.

Art. 1674 - *Rescision pour lésion des 7/12ème.*

Si le vendeur a été lésé de plus des sept/douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus value.

Art. 1678 - *Même sujet* - Cette preuve (de la lésion) ne pourra se faire que par un rapport de trois experts qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

Art. 1679 - *Même sujet* - S'il y a des avis différents le procès verbal en contiendra les motifs sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

Art. 1680 - *Même sujet* - Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.

Art. 1716 - *Contestations locatives* - Lorsqu'il y aura constestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Art. 1744 - *Indemnités au locataire en cas de vente* -

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante :

Art. 1745 - *Maisons* - S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746 - *Biens ruraux* - S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

Art. 1747 - L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 2078 - *Du Gage* - Le créancier ne peut, à défaut de paiement, disposer du gage; sauf à lui à faire ordonner en justice que ce gage lui

demeurera en paiement et jusqu'à due concurrence, d'après une estimation faite par experts, ou qu'il sera vendu aux enchères.

Art. 2103 :- *Privilège du Constructeur.*

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :
1° ..... 2° ..... 3° .....

4° :- Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur parfection, reçus par un expert également nommé d'office.

**Code de Procédure Civile**

**Justice de Paix :- Etat des Lieux**

Art. 41 :- Lorsqu'il s'agira, soit de constater l'état des lieux, soit d'apprécier la valeur des indemnités et dédommagements demandés, le Juge de Paix ordonnera que le lieu contentieux sera visité par lui en présence des parties.

Art. 42 :- Si l'objet de la visite ou de l'appréciation exige des connaissances qui soient étrangères au juge il ordonnera que les gens de l'art qu'il nommera par le même jugement, feront la visite avec lui et donneront leur avis; il pourra juger sur le lieu même, sans désemparer. Dans les causes sujettes à l'appel, procès-verbal sera dressé par le greffier qui constatera le serment prêté par les experts. Le procès-verbal sera signé par le juge, par le greffier et par les experts; et si les experts ne savent ou ne peuvent signer, il en sera fait mention.

Art. 43 :- Dans les causes non sujettes à l'appel, il ne sera point dressé de procès-verbal; mais le jugement énoncera les noms des experts, la prestation de leur serment, et le résultat de leur avis.

Art. 995 :- **Biens de mineurs** :- Le jugement qui ordonnera la vente déterminera la mise à prix de chacun des immeubles à vendre et les conditions de la vente. Cette mise à prix sera réglée soit d'après l'avis des parents, soit d'après les titres de propriété, soit d'après les baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine, et, à défaut de baux, d'après le rôle de la contribution foncière.

Néanmoins le tribunal pourra, suivant les circonstances, faire procéder à l'estimation totale ou partielle des immeubles.

Cette estimation aura lieu, selon l'importance et la nature des biens, par un ou trois experts que le Tribunal commettra à cet effet.

Art. 956 :- *Même sujet* :- Si l'estimation a été ordonnée, l'expert ou les experts, après avoir prêté serment, soit devant le président du Tribunal,

soit devant un juge de paix commis par lui, rédigeront leur rapport qui indiquera sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à vendre.

Art. 966 - *Des partages* - Dans le cas des art. 823 et 838 du Code Civil, lorsque le partage doit être fait en justice, la partie la plus diligente se pourvoira.

Art. 970 - En prononçant sur cette demande, le tribunal ordonnera par la même jugement le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation, qui sera faite devant un membre du tribunal ou devant notaire, conformément à l'art. 954.

Le tribunal pourra, soit qu'il ordonne le partage, soit qu'il ordonne la licitation, déclarer qu'il y sera immédiatement procédé sans expertise préalable.

Art. 971 - Modifié ainsi que l'art. précédent par la loi du 2 juin 1841. Lorsque le tribunal ordonnera l'expertise, il pourra commettre un ou trois experts qui preteront serment comme il est dit en l'article 956.

Les rapports d'experts présenteront sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à partager ou à liciter.

Art. 978 - Lorsque la masse du partage, les rapports et prélèvements à faire par chacune des parties intéressées, auront été établies par le notaire, suivant les articles 829, 830 et 831 du Code Civil, Les lots seront faits par l'un des cohéritiers, s'ils sont tous majeurs, s'ils s'accordent sur le choix et si celui qu'ils auront choisi accepte la commission, dans le cas contraire, le notaire, sans qu'il soit besoin d'aucune autre procédure, renverra les parties devant le juge commissaire, et celui-ci nommera un expert.

Art 979 - Le cohéritier choisi par les parties, ou l'expert nommé pour la formation des lots, en établira la composition par un rapport qui sera reçu et rédigé par le notaire à la suite des opérations précédentes.

**Du Bénéfice d'Inventaire**

Art. 987 - S'il y a lieu à vendre des immeubles dépendants de la succession, l'héritier bénéficiaire présentera au président du tribunal de première instance du lieu de l'ouverture de la succession une requete dans laquelle ces immeubles seront désignés sommairement. Cette requête sera communiquée au Ministère public; sur ses conclusions et le rapport du juge nommé à cet effet, il sera rendu jugement qui autorisera la vente et fixera la mise à prix, ou qui ordonnera préalablement que les immeubles seront vus et estimés par un expert nommé d'office.

Dans ce dernier cas, le rapport de l'expert sera entériné sur requête par le tribunal; et sur les conclusions du ministère public le tribunal ordonnera la vente.

**Immeubles dotaux**

Art. 997 :- Lorsqu'il y aura lieu de vendre des immeubles dotaux dans les cas prévus par l'article 1558 du C.C. la vente sera préalablement autorisée sur requête par jugement rendu en audience publique.

Seront au surplus applicables les articles 955, 956 et quivants du titre de la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs. (voir plus haut lesdits articles).

## LOIS DIVERSES

**16 septembre 1807 sur le dessèchement des marais -**

Art. 7 :- Lorsque le gouvernement fera un dessèchement ou lorsque la concession aura été accordée, il sera formé entre les propriétaires un syndicat, à l'effet de nommer les experts qui devront procéder aux estimations statuées par la présente loi. Les syndics seront nommés par le Préfet.....

Art. 8 :- Les syndics réunis nommeront et présenteront un expert au préfet du département. Les concessionnaires en présenteront un autre; le préfet nommera le tiers expert. Si le dessèchement est fait par l'Etat le préfet nommera le second expert, et le tiers expert sera nommé par le ministre de l'intérieur.

Les articles 9 à 14 suivants établissent la procédure d'estimation et les moyens de recours des intéressés.

**Loi du 21 avril 1810 sur les mines et minières**

Art. 19 :- Cet article précise que dans une mine concédée, la propriété de la concession est propriété distincte de celle de la surface.

Art. 20 :- Une mine concédée peut être affectée en gage à ceux qui justifient avoir fourni les fonds pour les recherches de construction et fourniture des machines d'exploitation; à charge de se conformer aux dispositions de l'art. 2103 du C.C. (voir son texte plus haut).

**Loi du 20 août 1881 sur les chemins ruraux**

L'art. 17 prévoit une expertise pour l'aliénation des terrains nécessaires à l'ouverture ou au redressement des chemins ruraux.

**Loi du 25 décembre 1929** complétant l'art. 13 de la loi du 20 août 1881 autorisant l'expropriation et la désignation d'un expert pour ouverture et élargissement des chemins ruraux.

**Expropriation pour cause d'utilite publique**

Décrets lois de 1935, 8 août; de la procédure d'urgence en 1939. Ces lois décident des expertises pour évaluer les immeubles expropriés et établir l'état des lieux à la prise de possession.

Un décret du 30 octobre 1935 modifie les articles 30 à 32 de la loi du 16 septembre 1807 sur la récupération des plus values acquises par suite de l'exécution des travaux publics. Il y est dit :

"Une expertise portant sur la valeur des propriétés avant et après les travaux, est jointe à l'enquête prévue à ces articles. (30 à 32). La forme de cette expertise est réglée par un règlement d'administration publique"

**Loi du 15 juillet 1942.** Elle institue en faveur du fermier sortant une *indemnité de plus value* pour les améliorations foncières que la qualité de sa culture et ces innovations ont pu apporter à la valeur foncière de la propriété. Cette loi prévoit un état des lieux à l'entrée du fermier et outre un état des lieux à la sortie une évaluation foncière.

**Loi du 17 Octobre 1945,** sur le statut de fermage qui prévoit comme la loi précédente les indemnités de plus values et les états de lieux à l'entrée et à la sortie des fermiers.

**Nota** :- On rappelle que nous n'avons nullement la prétention d'avoir énoncé tous les cas où une expertise d'évaluation immobilière est requise. Il semble d'ailleurs que la variété, la quantité et les aspects divers des cas cités ci-dessus soient suffisants pour nous manifester l'importance de ces problèmes.

**Conseil de Préfecture.**

Aux termes de la loi du 28 pluviôse, an VIII, les Conseils de préfecture connaissent entre autres matières des réclamations des particuliers concernant les indemnités dues à raison des terrains pris et fouillés pour la confection des ouvrages de travaux publics; du contentieux des Domaines de l'Etat; des lois de 1810, 1866, 1880 sur les mines, minières et carrières.

Des occupations temporaires de terrains nécessaires à l'exécution des travaux publics (29 décembre 1892).

# TITRE II - chapitre deux

## Quelques expressions de caractère pratique

### ANALYSE

On eut initier le lecteur à la terminologie usuelle et pratique de l'évaluation immobilière en définissant les termes usuels.

Nous ne nous trouvons plus ici dans le domaine théorique et les mots que nous allons employer, s'ils ont le désir de se rattacher à la terminologie des sciences économiques, peuvent néanmoins exprimer des idées de caractère pratique plus ou moins différentes, qui doivent tenir compte des habitudes des experts immobiliers. Mais comme parfois on constate un certain flottement dans leurs définitions, nous devons ici expliquer les termes utilisés dans la présente étude.

*a) Valeur intrinsèque, foncière ou statique (a)*

Nous appelons ainsi la valeur d'une propriété, d'un immeuble, résultant de sa productivité. C'est la valeur des produits qu'on en tire lorsqu'on exploite dans des conditions normales et rationnelles.

Commentons ces expressions.

Ces produits peuvent être du capital et du revenu.

La distinction doit en être faite dans l'appréciation des valeurs afférentes à la propriété qu'on peut rechercher et que nous allons successivement envisager.

**Conditions normales.**

Nous voulons par là dire que ce sont les conditions d'exploitation propres à la nature, au lieu et à l'époque considérée pour ledit immeuble.

Si nous envisageons un domaine rural ce seront les modalités générales et locales de la culture selon la nature du sol. Sa valeur statique sera celle de la productivité qui résulte de ces modalités de culture. C'est ainsi que les terres de deux fermes contigues de même classement, par conséquent de même nature géologique ou pédologique, auront pour les terres de même qualité, même rendement à l'hectare, ce qui nous les fait considérer de même valeur intrinsèque. Or il peut se faire qu'elles ne donnent pas le même revenu, si l'une est spécialement affectée à des cultures de graines de semences sélectionnées, et l'autre à la culture normale des céréales. Cela s'expliquera économiquement très bien par le fait que l'une de ces fermes exige un capital et un travail bien plus considérable que l'autre. Il peut encore se faire que l'une de ces fermes comporte plus de frais d'exploitation du fait des obstacles topographiques, éloignement du logement, valonnement ou morcellement des terres. La valeur intrinsèque des terres peut être la même et le revenu différent.

(1) Voir conférence de M. COLAS, Ingénieur Agronome, J.D.G.E.F. 1922, page 399.

La valeur intrinsèque est qualitative et quantitative tout à la fois. Elle peut être la même pour des immeubles situés dans des endroits différents et leur valeur vénale, prix de vente, leur valeur locative, peuvent être très différentes.

Pour le remembrement des terres, c'est la valeur statique que l'on détermine. D'ailleurs il arrive qu'on établisse cette valeur à l'aide de l'analyse chimique, ce qui rend indépendante la déduction qu'on en peut faire, des renseignements tirés de la commune renommée.

Cette valeur intrinsèque est encore fonction de la position des terres par rapport à des objets naturels comme des sources, des rivières, des dépôts de matières premières, dont la valeur est indépendante de l'exploitation culturale.

En ce qui concerne les constructions il est difficile de parler de valeur intrinsèque. En effet elles sont un apport humain de capital et de travail et du jour où elles sont établies elles commencent à péricliter. Elles ne subsistent qu'avec des frais d'entretien permanents et en fait elles participent de la valeur intrinsèque du sol sur lequel elles sont établies; en ce qu'elles supportent les avantages et les inconvénients de sa situation.

*b) Valeur d'usage.* Cette expression diffère de la précédente en ce qu'elle est liée aux facteurs de productivité qu'ils soient dus à la situation foncière comme dans la valeur intrinsèque ou qu'ils soient dus à des considérations humaines comme les mouvements de la population, comme la situation par rapport à l'occupation humaine; villes et villages, où à celles des débouchés, moyens de transport, etc..

Reprenons l'exemple ci-dessus : deux terres sont de même qualité productive, mais sont distantes inégalement de la ferme où dépendent de deux fermes dont l'une est aux portes de la ville et l'autre distante d'une dizaine de kilomètres, les produits de l'une de ces terres seront frappés d'une dépense supérieure due à des frais de déplacement plus grands. Valeur d'usage modifiée. De même une terre se trouve près de bois où séjourne en abondance le gibier de tous poils, la valeur d'usage se ressent de ce voisinage, peut être avantageux pour un chasseur, mais onéreux pour un cultivateur (1).

On peut parler de valeur d'usage en ce qui concerne les constructions. Des bâtiments de même nature, de mêmes dimensions, construits de mêmes matériaux auront des valeurs d'usage différents selon qu'ils existeront dans une ville ou dans un village, selon même le quartier où ils sont édifiés, dans une même ville (2).

*c) Valeur vénale ou marchande.* La valeur vénale ou marchande est le prix auquel un immeuble peut être vendu ou acquis. Cette valeur tient compte de la valeur intrinsèque, autant qu'elle peut être exactement connue, de la valeur d'usage, plus facile à étudier, et d'une autre valeur assez conventionnelle, qu'on dénomme *valeur de convenance*, qui est en somme l'expression du désir de l'acquéreur, de sa convoitise de l'immeuble mis en vente. Ce sont en dehors de l'opinion qu'il a pu se faire de la valeur réelle intrinsèque ou d'usage de l'immeuble convoité, les raisons de sentiment de l'acquéreur en Economie on dit : la désirabilité.

(1) A défaut de la notion du service rendu dont le loyer est le meilleur indice, on peut juger de la valeur d'un objet par la dépense qu'épargnera sa possession CONVERT "La Propriété, estimation" chez Guillammin Editeur.

(2) La valeur d'usage, c'est ce qu'on nomme dans la science économique "l'utilité"

C'est ainsi qu'en ce moment la valeur vénale de la propriété foncière atteint des prix extraordinairement élevés, en raison de la crainte manifestée par les porteurs de valeur mobilières au regard de la stabilité monétaire et également du fait que les stocks de produits manufacturés ayant disparu, les industriels ont le désir de placer l'argent qu'ils ont recueilli de la liquidation de ces stocks en valeurs stables susceptibles d'être retrouvé pour une reprise de leur activité (1944).

En fait c'est la valeur vénale que l'expert a le plus fréquemment à déterminer. C'est la valeur vénale qui est déclarée à l'Enregistrement aux mutations de la propriété foncière.

Elle est fonction, tout d'abord de la nature de la propriété, de sa qualité dans cette nature, de sa situation qui la rend propre à une forme déterminée d'exploitation, et encore elle est soumise à la loi de l'offre et de la demande.

Elle est fonction du nombre des amateurs disposés à acquérir la propriété, et ce nombre est fonction tant du nombre des habitants dans la contrée, que de la progression ou de la régression de ce nombre.

Elle comporte, par ailleurs, des facteurs psychologiques impondérables chez les amateurs, et il suffit pour s'en rendre compte d'assister à des adjudications de terres chez un notaire ou au Palais de Justice et d'y apercevoir l'imprévu des enchères.

La valeur vénale est essentiellement flottante. On ne peut facilement en établir des cours comme on le fait pour les valeurs mobilières, encore qu'un actuaire M. Duon s'y soit essayé judicieusement, pour les valeurs d'immeubles parisiens (1).

C'est bien à propos de la valeur vénale qu'on peut rappeler cette phrase d'un expert M. Potin : "De quoi me parait avoir besoin, sinon l'expert, du moins son client, une réponse à la seule et unique question : Que vaut à telle date, tel immeuble ?" Et il ajoutait cette observation toute philosophique : "Un expert n'est pas un oracle, et il n'est pas imposé de le croire sur parole".

*d) Valeur d'échange.* C'est la valeur que deux propriétaires attribueront à des immeubles généralement de même nature, situés dans le même pays et qu'ils veulent échanger. Cette valeur se rapproche évidemment de la valeur intrinsèque, car ce qui dans ladite valeur pourrait être un défaut pour l'un : tel que : enclave, distance, sujétions de voisinage, servitudes, peut au contraire être un avantage pour l'autre, aussi bien par adjonction que par suppression.

Les échanges sont d'ailleurs fréquents en agriculture et même imposés en matière de remembrement. On observe encore de tels échanges en banlieue de grande ville dans l'intérêt de mettre en terrain à bâtir des parcelles étroites et mal conformées au regard de la construction. Généralement la valeur d'usage des immeubles échangés s'en trouve augmentée et parfois considérablement.

(1) Journal de la Société de Statistique de Paris, rue Mogador 27, année 1943. n°9 et 10 septembre Octobre.

Il n'est pas toujours nécessaire de considérer dans un échange la valeur marchande puisque l'on ne se trouve à considérer que la différence des qualités et quantités échangées. Il s'agit plutôt d'un troc de valeurs intrinsèques.

On peut remarquer que dans un partage d'immeubles entre héritiers c'est également d'une valeur relative qu'il s'agit; mais alors c'est la différence des valeurs d'usage qu'il faut considérer.

*e) Valeur de remplacement.* Nous retrouverons cette notion en d'assez nombreuses circonstances. Dans le cas d'incendie de constructions. La Compagnie auprès de laquelle a été contractée l'assurance, s'est engagée moyennant une prime annuelle à remplacer les bâtiments et accessoires incendiés.

En matière de travaux publics, toute construction dont le rescindement doit être envisagé fait l'objet d'une attribution d'indemnité correspondant à la valeur de remplacement.

C'est ainsi qu'en matière de dommages de guerre sous le régime de la loi du 9 mars 1919, il a fallu dire que le dommage ne pourrait être indemnisé au-delà de la valeur vénale, en raison de ce que la remise en état des terrains était fréquemment d'un coût supérieur à la valeur marchande des propriétés.

*f) Valeur d'avenir.* On dénomme ainsi une valeur à naître, et dont on peut prévoir le montant au moment de l'évaluation; comme ce serait le cas pour une exploitation forestière régulièrement organisée (1).

On peut être conduit à envisager une telle valeur lors de l'étude du lotissement de terrains à bâtir ou lorsque l'étude des plus values se pose à l'occasion des opérations d'urbanisme.

On rattachera à cette notion de la valeur d'avenir les conséquences de l'arrêt de la Cour de Cassation que nous allons citer. 9 déc. 1935.

"Dans la recherche de la valeur réelle, à la date de la réquisition, l'art. 2 de la loi du 3 juillet 1877 n'a spécifié aucun mode légal d'évaluation".

"Les loyers des baux en cours ne s'imposent pas, et les tribunaux ont les pouvoirs les plus étendus pour déterminer, en tenant compte de tous les éléments d'appréciation, l'indemnité à allouer au prestataire d'une propriété foncière".

"Ainsi lorsque la réquisition a porté sur des terrains en nature de praierie louées à des herbages, il peut être fait état pour la fixation de l'indemnité due au prestataire de ce que ces terrains étaient destinés à être vendus ou loués en vue d'une utilisation industrielle, les baux consentis aux herbagers stipulant que les parcelles qui trouveraient acquéreurs ou locataires seraient diverties de la location sans préavis" (2)

(1) Nous recommandons en ce qui concerne la valeur d'avenir des bois et forêts la lecture du fascicule 1 du tome IV des Annales de l'Ecole des Eaux et Forêts de Nancy ainsi que celle des numéros de mai et juin 1933 de la Revue des eaux et forêts

(2) Voir J.D.G.E.F. année 1936, p.364

Nous avons dans les définitions qui précèdent envisagé la valeur en capital, nous voudrions maintenant examiner les définitions qui ont trait au Revenu.

g) *Loyer, valeur locative.* Le loyer c'est la redevance fixée par année, mois, ou tout autre subdivision du temps qui apparait préférable aux bailleurs et locataire, redevance que paiera le possesseur au propriétaire de la chose pour avoir le droit permanent de l'occuper, de l'exploiter au mieux de ses intérêts propres. Ce loyer existe en vertu d'un contrat de louage verbal ou écrit appelé bail ou engagement de location.

Le loyer est le prix fixé, on l'appelle encore fermage pour les terres de culture.

*La valeur locative* est une valeur moyenne qui est admise comme représentant le prix normal de la location d'un immeuble déterminé, d'une valeur d'usage définie (1).

Dans un même quartier et pour des immeubles de conditions d'occupation analogues, il existe un prix de loyer équivalent pour une surface unitaire donnée.

Pour des terres de même qualité situées dans des conditions de rendement et de charges équivalentes, on trouvera des valeurs locatives semblables. Néanmoins on ne doit pas perdre de vue que les valeurs locatives sont soumises comme toutes choses à la loi de l'offre et de la demande, qu'elles comprennent fréquemment des accessoires qui n'apparaissent pas toujours dans les rédactions, comme par exemple le désir du propriétaire de faire cultiver la terre par un fermier dont il connait la qualité supérieure pour améliorer son immeuble qu'un autre a détérioré; comme par exemple la demande du cultivateur de récupérer des impenses effectuées par lui dans sa ferme.

Nous avons vu des loyers de complaisance accordés à des membres d'une même famille dans un immeuble de succession.

Pour l'expert la valeur locative (2) demande à être analysée pour la recherche de ce qui est normal, de ce qui est accessoire ou particulier, de ce qui est apparent et de ce qui est caché. On doit considérer encore à côté du prix principal susceptible de modifier le revenu, les charges et risques. C'est ainsi que les charges susceptibles d'être comprises dans le prix du loyer sont de deux ordres :

1° - Celles que nous appellerons foncières et qui découlent directement du droit de propriété : telles que l'impôt foncier, l'entretien du gros oeuvre, des fondations, murs, toitures, canalisations, etc.. assurances foncières et frais d'administration de l'immeuble.

2° - Celles que nous appellerons locatives parce qu'elles intéressent avant tout l'occupation de l'immeuble : propreté journalière des locaux com-

(1) Voir J.D.G.E.F. 1934 p. 480 - Détermination judiciaire de la valeur locative équitable par Ramarony.

(2) Voir J.O. Compte rendu de la séance de la Chambre des Députés du 7 mars 1933 M. Seitz dit : "La jurisprudence a définitivement affirmé ce qu'est *la valeur locative équitable.* C'est la valeur qui correspond dans une mesure modérée à la valeur réelle du loyer. Elle doit donner apaisement au locataire en ce sens qu'il ne paiera que ce qu'il est normal de payer, au propriétaire, en ce sens qu'il touchera un revenu normal de son immeuble".

surveillance des services de l'immeuble, éclairage, etc.. taxes municipales de nettoiement.

Une valeur locative doit s'entendre d'un prix de loyer dégagé de ces dernières charges qui logiquement incombent à l'occupant.

*h) Revenu brut.* Il existe trois éléments nécessaires pour produire du revenu : nous l'avons vu : le sol, le capital et le travail. D'autre part nous devons constater que la valeur n'existe que s'il existe du revenu, que celui-ci soit fait de produits naturels ou de valeur locative.

Partant de ces considérations nous ferons une distinction entre les termes qu'on peut vouloir utiliser et confondre.

Le *produit* est le fait substantiel qui résulte de l'exploitation de l'immeuble.

Le *rendement*, c'est la quantité en valeur absolue ou relative du produit retiré. Il peut donc parfois, comme dans l'exploitation des mines et carrières, comporter des fractions du capital foncier de l'immeuble.

Le *revenu* c'est le profit que le possesseur d'un immeuble retire de son exploitation. Ce revenu peut donc comprendre le revenu du locataire et du propriétaire. Il peut se concevoir en nature et en espèces. Généralement le revenu pour le locataire se manifeste en nature, c'est à dire en produit. Pour le propriétaire il se manifeste en espèces, rente, intérêts ou redevances. C'est ainsi que dans une carrière on ne considère pas une valeur locative au profit du propriétaire, mais un droit payable selon le volume de l'extraction, le rendement. On appelle cela le droit de fortage. Les terres de culture connaissent aussi le revenu en nature. On loue les terres moyennant un, deux, trois quintaux de blé à l'hectare. Entendez que le fermier verse au propriétaire une somme représentant la valeur de ce blé au cours du jour.

On remarque que dans le revenu du fermier, du carrier entrent les revenus particuliers à la rémunération de son capital et de son travail et que, dans ce qu'il verse au propriétaire, ne devrait logiquement intervenir que ce qui concerne la rémunération du capital que représente l'immeuble.

M. Vayre dans son ouvrage "Des évaluations foncières et du Cadastre" dit :

"Une maison d'habitation ne fournit pas d'autre revenu que le loyer ou rente foncière, perçue par le propriétaire, tandis qu'une terre produit en plus de sa valeur locative ou fermage un bénéfice d'exploitation. Le législateur de l'an VII avait taxé ensemble la rente foncière et le bénéfice agricole sous le nom de *produit net*. Aujourd'hui (1927), il y a lieu de faire la discrimination entre ces deux revenus, même si le propriétaire exploite lui-même. La valeur locative est taxée à la contribution foncière et le gain de l'exploitant à l'impôt sur les bénéfices agricoles".

Le revenu brut se confond avec la valeur locative le plus souvent, c'est-à-dire avec le prix que demande le propriétaire à celui qui a besoin de son immeuble pour habiter, exploiter, en un mot jouir comme dit le code en bon

père de famille, c'est à dire dans les conditions normales d'emploi de la propriété dans son site, et conformément aux conventions qui ont été établies par le contrat de location.

Le revenu brut subit des abattements divers résultant de ce que nous avons vu plus haut, des charges. Le reliquat qui reste dans la caisse du propriétaire est le *revenu net*.

*i) Revenu net.* En raison des diverses formes d'exploitation de la propriété foncière et des comptabilités qui enregistrent les résultats de l'exploitation il est assez difficile de dégager du revenu brut, un revenu net. En principe ce devrait être la balance des revenus bruts et des charges qui grèvent ces revenus bruts. On recherche au mieux ce revenu net qui servira de base à l'évaluation du capital : valeur d'usage. On le fait par l'intermédiaire d'un coefficient que l'on appelle le taux de capitalisation.

*j) Taux de capitalisation.* C'est le coefficient qui exprime le rapport existant entre le revenu et le capital. On l'exprime de deux manières. On peut dire que le capital est susceptible d'un revenu net de X pour cent. On peut dire que le capital est représenté par X fois le taux de revenu. Par la première expression on agit de même qu'on le fait en exprimant un taux d'intérêt, dans le deuxième on emploie la méthode ancienne qui consistait à multiplier le revenu par le Denier. Ce denier est d'ailleurs tout simplement le nombre inverse du taux. Ainsi :

| | | |
|---|---|---|
| capitaliser à 5% | c'est agir de même que | multiplier par le denier 20 |
| à 4% | | par le denier 25 |
| à 3% | | par le denier 33 |
| à 2% | | d° 50 |

Si l'on pouvait déterminer le taux de capitalisation avec sécurité on aurait facilement la valeur en capital.

Malheureusement ce taux de capitalisation est variable selon les époques, selon les lieux, selon la nature des propriétés et nous avons à ce sujet relaté dans l'exposé du début une pittoresque discussion d'un expert M. Lagrave.

On remarquera dans l'évolution des prix relatés dans l'oeuvre de M. d'Avenel que pour un même capital les revenus nets et les taux de capitalisation diffèrent dans le temps. C'est ainsi qu'en 1554 le taux était de 10% en campagne, et de 8% en ville, ce qui manifestait qu'une cause de dévalorisation existait à l'encontre des immeubles ruraux. Il n'est pas interdit de penser que l'insécurité des campagnes en était la cause. Voyons quelques chiffres tirés du même M. d'Avenel :

| | |
|---|---|
| Revenu net des terres jusqu'à la fin du 15ème siècle | 10% |
| 1476 | 8,33% |
| 1551 | 7,14% |
| 1576 | 6,25% |
| 1913 | 3,33% |

Or pendant cette période où le revenu a diminué dans le rapport de trois à un, le capital a décuplé de valeur.

Vers 1938 le taux de capitalisation moyen était à Paris d'environ 5% soit au denier 20 et en campagne de 4%, soit au denier 25, ce qui est l'inverse de ce qui se passait en 1554 et ce qui manifeste que le risque de perte de la propriété immobilière rurale est moindre que le risque de perte de la propriété immobilière urbaine. Quand on considère des immeubles bâtis, on admet que le taux de capitalisation est plus faible lorsque la construction est neuve et qu'il progresse lorsqu'elle est près de disparaître. Ceci s'explique tout naturellement par le fait que le risque de perte de la construction augmente avec l'âge. Le propriétaire verra constamment diminuer la valeur locative de l'immeuble et ses frais d'entretien constamment augment . C'est ainsi que la maison dont on avait étudié le rendement au début pour un revenu net de 5% verra peu à peu ce revenu descendre pour ne procurer qu'un taux de capitalisation de 6,7,8,9,10%. Il y a même um moment où la construction est trop vieille pour que l'ensemble sol et construction rémunère suffisamment le capital foncier, La valeur du terrain seul est plus élevée que l'ensemble.

Pour permettre des comparaisons avec des chiffres plus faciles à saisir que ceux des valeurs immobilières, nous donnerons l'évolution des taux de capitalisation des valeurs mobilières à revenus fixes, tels que les rentes sur l'Etat, qui ont la particularité d'être très surveillées et qui nous sont connus par la statistique officielle, leur attrait et leur désirabilité se rapprochant donc de ceux de la valeur immobilière.

Voici les chiffres pour la période de 1913 à 1934 :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1913 | 3,84% | 1930 | 3,97% |
| 1920 | 5,05% | 1931 | 4,17% |
| 1922 | 5,19% | 1932 | 4,52% |
| 1927 | 6,58% | 1933 | 5,37% |
| 1929 | 5,40% | 1934 | 5,68% |

L'emprunt de la Libération manifeste que ce taux tend maintenant (1945) vers 3%.

On remarque la fluctuation assez large des taux de capitalisation des valeurs mobilières. Malgré que les variations soient moins importantes dans les valeurs immobilières, on constate néanmoins qu'il convient d'apporter beaucoup de circonspection dans la détermination de ce taux de capitalisation basé sur des éléments réels mais variables dans le temps et dans l'espace, selon les modalités de l'exploitation et les conditions économiques et politiques du moment. On doit néanmoins conclure des exemples précédents que c'est la notion du risque de perte de la chose évaluée qui est l'élément dominant dans la détermination de ce taux. C'est encore avec la valeur locative l'un de ces éléments que doit déterminer l'expert avec une volonté d'investigation tenace, une subtilité et une force de jugement qui sont les qualités primordiales d'un bon expert (1)

(1) Voir J.D.G.E.F. 1936, p. 85. A propos de l'évaluation des immeubles, taux de capitalisation par Blin).

*k) Vétusté et amortissement*. Voici deux termes qui interviennent dans l'évaluation des constructions et au sujet desquels il convient d'établir très nettement une distinction essentielle.

Le premier : *Vétusté* s'applique à la condition d'un immeuble ou d'un accessoire immobilier qui a vieilli, qui a subi les atteintes des éléments naturels qui concourrent au dépérissement de la matière : bois, métal, pierre, etc.. Les meilleures constructions, tout au moins celles qui nous préoccupent dans le domaine courant des évaluations immobilières, disparaissent ou si, elles ne disparaissent pas complètement, ne sont plus utilisables dans des conditions normales.

Toutes au lendemain de leur édification, commencent à vieillir, à entrer pour l'expert dans la période où l'on doit faire état de la vétusté.

Dans cet ordre d'idée nous avons plusieurs causes à analyser. Dans un même immeuble il faut distinguer deux groupes d'éléments immobiliers touchés par la vétusté. Le gros oeuvre constitue une partie toujours plus durable que l'aménagement intérieur. Le gros oeuvre est fait de matériaux plus durables, leur épaisseur plus considérable, leur mise en place plus soignée. L'appareillage est étudié pour résister aux intempéries. Evidemment leur durée est fonction de tout cela et selon la nature des matériaux employés, leur dépérissement peut varier dans des proportions très larges, allant plus que du simple au double.

Il faut donc se faire une opinion sur la durée probable du gros oeuvre pour lui attribuer un coefficient de réduction annuelle, qui lui sera propre puisque, comme nous allons le voir, la vétusté ne se produit pas dans les mêmes conditions pour l'aménagement intérieur. Ici ce sont des tentures, planchers, plafonds, installations et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, appareils sanitaires, ascenceurs, équipement du confort moderne, etc.. Malgré qu'elles ne soient pas soumises aux intempéries extérieures, ces installations sont relativement fragiles, et subissent les atteintes de la lumière, de la condensation, les érosions dus aux déplacements des meubles, aux nettoyages et à tous les gestes de la vie humaine.

Elles sont suumises à deux influences de disparition assez rapides :

1) - Leur caractère périssable;

2) - Leur caractère d'intérêt temporaire. En effet, en raison des progrès techniques qui sont fréquents pour les aménagements intérieurs de l'habitation, les propriétaires, s'ils veulent en temps normal, soutenir leurs valeurs locatives, doivent subir ces changements et tenir toujours propres et confortables les locaux dont ils prétendent tirer revenu.

Le gros oeuvre doit être l'objet de dépréciations dues à la vétusté que l'on fera jouer en fonction de la qualité des matériaux et de la solidité de la construction et qui pourra être d'une durée dépassant la centaine d'années.

D'autre part les aménagements intérieurs sont des installations que le propriétaire doit considérer comme des éléments amortissables de l'exploitation de son immeuble. Ils contribuent à constituer la valeur locative, sa stabilité et sont l'un des facteurs de la loi de l'offre et de la demande pour le loyer. Leur durée ne peut être que très limitée dans le temps; leur amortissement ressortit à la notion comptable dans les frais généraux. Cette durée ne saurait être supérieure à 10 ou 30 ans. On rattachera, d'ailleurs à ces notions de vétusté, celle de l'entretien.

Un immeuble a besoin d'être entretenu constamment. La toiture doit être refaite à des époques différentes selon qu'il s'agit de zinc, de tuiles ou d'ardoises. Le ravalement doit être, à Paris, effectué tous les 10 ans. D'autres dommages au bâtiment nécessitent des frais qui sont à imputer aux charges de la conservation du capital et l'état de cette conservation dû à l'entretien, tient une grande place dans l'estimation de l'immeuble. On peut d'ailleurs l'envisager sous deux formes. Ayant établi sur une durée assez longue la moyenne des frais de réparation et d'entretien on peut en établir le montant moyen annuel et le déduire du revenu ce qui l'a placé au rang des charges avant l'emploi du taux de capitalisation, ou bien ayant chiffré la somme nécessaire pour mettre l'immeuble en état de revenu normal, retirer cette somme de l'évaluation du capital.

*Amortissement*. Cette expression est plutôt une notion comptable utilisée en vue d'évaluer des charges ou des risques dont il convient d'attribuer une fraction annuelle dans un bilan financier à un poste débiteur.

Voici comme la définit l'administration des Contributions directes:

"L'amortissement du capital immobilier est l'annuité nécessaire pour constituer à l'expiration de la durée normale de l'immeuble un capital de valeur égale à celui que le propriétaire a consacré à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble".

Par une note du 17 mars 1933, la Direction des Contributions directes dit encore :

"Pour ce qui est l'amortissement, le montant de l'annuité à déduire s'obtient en divisant le prix de revient de l'immeuble (défalcation faite de la valeur du terrain) par le nombre d'années que le bâtiment est susceptible de durer à compter de l'époque où il est entré dqns le patrimoine du propriétaire actuel".

Des exemples sont donnés d'où il résulte que pour le propriétaire constructeur, le taux annuel d'amortissement sera de 1/150 soit 0,67%. Pour le propriétaire acquéreur, le prix d'acquisition, diminué de la valuer du terrain à laquelle on ajoute le montant des frais d'actes et droits divers (1). Ce prix est alors divisé par le nombre d'années que l'on présume devoir être la durée de la construction.

Nous ne croyons pas devoir entrer dans la détermination des chiffres de ces diverses réductions et corrections de la valeur de la construction. Ce sont, en effet, des cas d'espèce que l'expert doit étudier dans chaque étude particulière. Nous recommandons néanmoins de ragerder avec attention les chiffres donnés par MM. Bourdillat et Drouet. Ce sont ceux de deux architectes qui les ont étudiés en conscience et qui les justifient clairement.

(1) Voir Journal des Géomètres: 1926 p. 558, 1931 p. 263, 1933 p. 628.

M. Pierre Maricourt dans son ouvrage "Les charges de la propriété bâtie à Paris" dit très justement :

"Certains ont prétendu que l'amortissement immobilier ne doit pas exister sous prétexte que l'augmentation de la valeur du terrain, qui lui ne s'use pas, compense la lente dépréciation provenant de la vétusté, (Compte-rendu des travaux de la commission centrale d'études relatives au coût de la vie en 1920, p.298). Cette assertion est erronée car il n'y a pas actuellement ( 1920 d'augmentation de la valeur réelle due, comme pour les constructions, à la dépréciation monétaire. Quant aux plus values exceptionnelles réalisées par certains terrains en raison de leur situation, elles ne concernent que des cas d'espèce et il ne peut en être tiré argument pour la généralité des terrains bâtis."

On remarquera en outre que la valeur des terrains bâtis est fonction de leur situation qui conditionne l'achalandage. Ils peuvent être dépréciés par le déplacement des courants de circulation sans que la vétusté soit proportionnellement modifiée pour les constructions dont la valeur subit dans la même temps une même dépréciation indépendante de ladite vétusté.(1)

Il est fréquent pour ne pas dire constant, que ces deux notions, vétusté, amortissement, soient réunies par les experts. En effet la discrimination entre elles deux ne s'impose pas toujours et d'autre part comme on a l'habitude de fixer, assez arbitrairement d'ailleurs, d'un côté la durée d'une construction à 100 ans, et d'un autre côté l'amortissement à la même durée, toutes deux ont le même coefficient 1% de réduction, ce qui parait simplifier la discussion.

Remarquons par ailleurs, que les compagnies d'assurances incendie, ont imaginé une forme particulière de couverture de risque : dite *Assurance-Vétusté*. Elles assurent sous ce vocable au propriétaire sinistré, le remboursement de la différence entre la valeur assurée qui n'est que celle de l'immeuble au jour du sinistre et la valeur de la reconstruction au même moment. Cette différence comporte donc, d'une part la dépréciation due à la vétusté de l'immeuble et d'autre part la majoration des prix de série depuis la construction.

En fait le taux de la prime doit être du taux de l'amortissement que le propriétaire prévoit pour la différence ci-dessus envisagée qui lui assure la pérennité de son capital.

Autre cas du même ordre. Dans certaines contrées et dans certaines circonstances un constructeur établit pour son exploitation personnelle, des bâtiments sur terrain d'autrui. Son bail étant de durée limitée il peut s'assurer contre le risque de perte de la construction. En fait c'est son amortissement qu'il doit prévoir.

Les constructions industrielles sont essentiellement précaires. D'une part elles sont soumises à des réactions plus dures que celles des constructions d'habitation avec les fumées, les produits nocifs, les trépidations, etc. d'autre part elles sont utilisées pour des fabrications spéciales dont les techniques sont variables et qui exigent, de la sorte, des modifications

(1) On lira utilement sur les fluctuations de l'achalandage l'ouvrage de M.Halbwachs "Expropriations et prix de terrains dans Paris" et celui de M. Michel "la valeur du terrain à bâtir à Paris"

fréquentes, non seulement aux aménagements intérieurs, mais encore au gros oeuvre. Leur durée est donc aussi variable pour l'une ou l'autre de ces deux causes. Il est donc normal que dans les comptabilités industrielles les bâtiments et leurs installations soient amorties en un délai fixe variant entre dix et trente ans.

==========

# TITRE II - Chapitre trois

## Technique de l'évaluation foncière

### ANALYSE

Tout travail nécessite une discipline préalablement établie. Dans l'espèce elle est d'autant plus indispensable, qu'il s'agit d'une matière difficile à observer, à définir et qui doit l'être à la fois dans l'espace et dans le temps. La discipline que nous proposons, basée sur l'expérience, subdivise l'exécution du travail en quatre parties :

I - Description des immeubles dans leur forme physique et juridique.

II- Examen de leur mode d'exploitation, de leur rendement en nature et en espèces.

III-Etude de la valeur en capital déduite des revenus à l'aide du taux de capitalisation.

IV- Contrôle des résultats par comparaison, lequel implique la recherche des termes de comparaison aux sources les plus sûres.

A la suite nous relatons les directives que certaines administrations donnent à leurs experts en vue des évaluations immobilières. On complètera par une très judicieuse instruction suisse sur le même problème.

### A - Dicipline de travail pour l'expert

On ne peut pas dire qu'il y ait à proprement parler pour les évaluations immobilières une méthode uniforme et constante qui s'appliquerait systématiquement à toutes les évaluations immobilières. Il faut considérer cette détermination de la valeur comme l'aboutissement, la synthèse de recherches qui sont les unes du domaine de l'observation, comme la désignation et la définition de ce que comporte la propriété et ses accessoires, les autres du domaine de la jurisprudence comme la nature et la qualité des servitudes et droits réels y attachés et enfin de l'Economique comme les conditions de son exploitation, de ses produits et revenus et de l'état des marchés au moment de l'appréciation.

Mais pour parvenir à cette synthèse, il y a une marche à suivre, une discipline de travail à proposer et c'est cela que nous allons tenter de faire, avec l'idée qu'on veut aboutir à des conclusions justifiées et présentées clairement.

Nous justifierons les étapes ci-dessus par le bon sens. Avant de décider de la valeur d'un objet, il faut d'abord le connaitre sous tous ses aspects: qualificatifs et quantitatifs,puis apprécier sa productivité naturelle ou ce qu'il peut rendre avec un apport normal de capital et de travail. Il faut songer qu'un propriétaire a le droit d'utiliser peu ou beaucoup la productivité de ce qui lui appartient, et encore qu'il peut ne pas savoir le faire. Ensuite il y a lieu de connaitre la valeur de la monnaie du moment,

pour chiffrer les prix du revenu, de la rente foncière, et du capital de la propriété considérée. Des accessoires, des corrections, devront presque toujours être apportés aux premiers chiffres pour tenir compte de circonstances particulières au bien foncier étudié. Enfin il nous faudra trouver les moyens de contrôler les résultats de nos appréciations et cela se fera généralement par des comparaisons avec d'autres valeurs comparables.

La marche à suivre que nous proposons, après bien d'autres, sans doute, est la suivante :

I - Description de l'immeuble dans sa forme physique et juridique.

II- Examen de son mode d'exploitation, de son rendement en nature ou en espèces.

III-Etude du Capital déduit du revenu net à l'aide du Taux de Capitalisation.

V - Contrôle par comparaison.

Nous noterons que les phases ci-dessus énumérées ne sont pas toujours aussi nettement distinctes que nous venons de le signaler pour les besoins du classement de nos recherches. Nous apercevons souvent des groupements ou des chevauchements dans les exemples que nous allons suivre ultérieurement, il y aura même des omissions plus ou moins volontaires, selon les circonstances, la demande des intéressés ou les moyens dont dispose l'expert. Sous ces réserves examinons chacune des phases de notre marche à suivre :

**I - Description des immeubles.**

Le premier soin de l'expert sera de faire une reconnaissance de la propriété à évaluer. Il la situera dans le territoire à l'aide du cadastre dont il notera les références et il pourra être conduit à en effectuer un relevé géométrique complet. Il en fera la désignation littérale en indiquant la situation, les noms des voisins, la consistance en masse ou en la divisant selon les diverses natures de propriété : terres, constructions, bois, jardins, etc. Il décrira, s'il y a lieu, les diverses parcelles et notera les accessoires fonciers : sources, plantations, servitudes et droits réels qu'il recherchera sur place, dans les titres de propriété, et s'il y a lieu dans les archives publiques et notariales. *On ne doit jamais effectuer une estimation sans consulter les titres.*

**II - Examen du mode d'exploitation et de rendement**

L'expert devra noter les particularités de la situation de l'immeuble: avantages du site, des eaux, des vues, de la nature des sols, ainsi que celles qui concernent les conditions économiques du lieu, proximité, accès des marchés, des transports en commun, des débouchés, etc.. les projets de travaux publics.

Il devra examiner encore les rendements de l'immeuble qui lui seront présentés ou dont il aura suggéré la recherche pour étudier les produits, les charges, les risques de perte et inversement les avantages tels que le produit éventuel de la chasse, de la pêche; il devra s'assurer que l'exploitation est rationnelle et normale pour éventuellement corriger ses apprécia-

tions; il ne devra pas craindre de se faire remettre des comptabilités commerciales ou autres, quitte par lui à se faire assister d'un spécialiste en cas de nécessité pour les interpréter.

Chaque mode d'occupation du sol comporte un apport plus ou moins grand de capital et de travail qui oblige l'expert à des discriminations entre les produits, la rente foncière, le revenu, termes dont nous avons exposé plus haut la signification. Il doit encore établir le départ entre ce qui existe sur le sol et qui peut être incorporé au capital foncier ou au revenu : tels que les bois, les récoltes qui, avant d'être coupés, sont *immeubles* et après la coupe : produits. Il est d'ailleurs évident que pour l'évaluation des produits, l'Expert tiendra compte des valeurs marchandes et qu'il devra s'appuyer sur les mercuriales des marchés voisins, pour les établir.

Remarquons pour les bois, notamment, que la valeur foncière s'établit à l'aide de la rente foncière résultant de l'examen de la production déterminée sur le cycle de la végétation, rente que l'on capitalise pour obtenir la valeur du sol. Ensuite on ajoute à ce capital celui représenté par la valeur du bois sur pied au jour de l'évaluation, déduction faite des frais d'exploitation, d'une somme représentant le risque de perte et, pour la valeur d'avenir que représente ces bois, une somme qui est l'escompte de la valeur marchande approximative de ce bois, ramenée au jour de l'évaluation.

Dans un immeuble bâti on déduira sur le revenu les charges, puis l'amortissement du capital représenté par la construction qui est périssable, puis un coefficient de vétusté déduit de la durée approximative de l'immeuble. Dans ces coefficients d'amortissement et de vétusté on fera une distinction entre ce qui appartient au gros oeuvre et à l'aménagement intérieur. On convient que ces deux catégories de choses n'ont ni le même rythme d'usure, ni au point de vue comptable, la même durée d'amortissement.

### III - Etude du capital par le taux de capitalisation

Lorsqu'on est parvenu à établir le véritable revenu net moyen de l'immeuble, on peut espérer déterminer sa valeur en capital à l'aide du taux de capitalisation.

Ce taux, ou le denier qui en résulte est évidemment variable, ainsi que nous l'avons vu plus haut, pour de multiples causes.

Ce sont les immeubles aux revenus les plus sûrs qui ont les taux de capitalisation les plus bas. Les terres de culture dans les périodes de paix publique ont les taux les plus bas et les plus hauts deniers et parmi elles les prairies qui exigent le minimum de travail et de capital ont les meilleurs deniers.

Dans l'ouvrage de "Convert" la Propreté, constitution, estimation" en 1883 on lit :

"C'est dans les périodes les plus prospères que le revenu est relativement moindre par rapport au capital et dans les milieux les moins avancés qu'il est le plus fort : 2 à 3% dans le nord, 4% dans la Sologne, le Doubs, la Bretagne, 5% dans les Landes (1) La Camargue, 6%, en Algérie,7,8,10% en Orient (2)

(1) Nous rappellerons pour les Landes, le risque d'incendie R.D. - 2) Pour ces pays nous rappellerons l'insécurité du droit de propriété. R.D.

Aux chiffres en capital déduits du rapport entre le revenu et le Capital on ne doit pas oublier qu'il y a lieu d'ajouter des accessoires temporaires ou permanents et de déduire des frais immédiats à engager, et que les accessoires, immeubles par destination sont tantôt propriété du bailleur de l'immeuble, tantôt propriété du locataire du dit immeuble.

On peut conclure de tout ce qui a été dit ci-dessus qu'une évaluation immobilière ne saurait être établie, quen considération du revenu net moyen, et après une étude raisonnée du taux de capitalisation que les circonstances de fait et de situation économique ont permis d'adopter.

Confirmons notre manière de voir en rappelant que Caziot dans son ouvrage magistral "Les Expertises rurales et forestières" énonce deux méthodes d'estimation :

Le procédé *rationnel* au moyen du *revenu*

Le procédé empirique par prix moyens, entendons par comparaison.

On lit dans "La valeur de la Terre" par A. Delos, chez Duculot, éditeur Gembloux (Belgique).

"L'influence du Taux de capitalisation sur la valeur vénale d'un bien fonds apparait ici nettement, et il importe de faire connaitre les principaux éléments qui le font varier. Ce sont :

a) Le temps : la terre étant considérés, il y a trois quarts de siècles, comme le placement quasi unique, les capitaux ruraux, ignorants d'autres emplois, abondaient vers cette valeur terrienne, marquée d'une progression constante; or une valeur quelconque tendant vers la hausse se capitalise toujours très bas. Le taux oscillait alors entre 2 1/2 à 3 1/4%. Vers 1880, la crise a amené la chute de la valeur terre et une hausse du taux de capitalisation, et ce, pour la raison inverse; ce taux s'éleva de 4 à 4 1/2% jusqu'en 1895".

" b) Les régions considérées : faible dans les régions agricoles, prospères et riches où l'attachement au sol est profond, peuplées d'exploitants occupant la terre avec des baux généralement renouvelés par des propriétaires dont les attaches à la terre sont intimes et anciennes ..... "

" c) La situation : une propriété difficilement accessible, éloignée des gares, devra être capitalisée à un taux plus élevé qu'un bien de qualité intrinsèque analogue, mais bien desservi"

" d) La nature des biens : généralement une ferme dans laquelle la proportion de praieries et de terres arables est économiquement favorable donne un revenu plus assuré et... un taux de capitalisation modéré ."

**IV - Contrôle par comparaison**

Le contrôle qui est en somme ce que Caziot appelle méthode empirique, consiste à comparer les chiffres obtenus par la méthode dite rationnelle, ci-dessus envisagée, avec des évaluations connues pour d'autres immeubles de

même catégorie et de même site. On voudra bien se rendre compte qu'une telle comparaison est pleine d'aléas. En effet il est très rare d'avoir pour procéder à de telles comparaisons des rapports d'experts raisonnés. On ne possède généralement que les renseignements des valeurs vénales atteintes dans des ventes publiques ou privées. Or dans les ventes privées la dissimulation est fréquente et s'explique par le taux élevé des droits de mutation perçus par l'Etat. En ce qui concerne les adjudications publiques, non seulement le jeu de la loi de l'offre et de la demande s'exerce au détriment de la modération, mais encore la désirabilité s'exacerbe de la fièvre des luttes entre propriétaires.

Néanmoins comme se sont presque les seules sources normales de renseignements, accessibles aux experts, il faut bien s'en contenter, tout en examinant avec soin et circonspection les résultats qu'elles apportent. On remarquera d'ailleurs que le plus souvent ce n'est pas pour contrôler qu'on les recherche, mais bien pour servir de base à l'évaluation à défaut d'autres moyens d'apprécier.

Regrettons que le Livre foncier n'existe pas en France, car il donnerait une grande sécurité aux estimations foncières, qu'il n'éviterait d'ailleurs pas, en raison de ce que nous avons vu plus haut, qu'il ne s'agit pas toujours de valeur vénale, dans les nombreuses circonstances où se présentent les obligations d'estimer.

Un tel document par ses nécessités d'exactitude, par la relativité qui existerait entre ses prix tout au moins sur un même territoire, par le complément d'informations qu'il apporterait sur les aspects juridiques de la propriété, les droits réels et servitudes y attachées, sur les éléments de base de la valeur apporterait une stabilité et une sécurité dans les estimations bien propres à donner une réelle plus value à cette propriété.

*Sources de renseignements pour l'expert foncier.* En premier lieu nous citerons le Cadastre. Déjà on sait qu'il donne un aperçu des forces physiques de la propriété, aperçu très souvent suffisant; il indique en outre la nature des terres et en donne un classement en qualité. Ces renseignements sont toutefois assez peu sûrs, parce que susceptibles de changement dans le temps et déterminés unilatéralement. On peut encore connaître les noms de voisins, rechercher à l'aide des dates de mutation les origines de propriété. Pourtant le Cadastre français comporte de multiples fautes et l'expert doit, pour le consulter utilement, s'entraîner avec soin à les reconnaître.

Continuons notre revue des sources de renseignements. Nous signalerons les études de notaires et les bureaux de l'Enregistrement qui reçoivent les copies des actes notariés et de tous autres portant mutation de la propriété. Il faut même se féliciter que l'obligation d'enregistrer les actes sous seings privés ait été imposée. Mais les bureaux de l'Enregistrement ne sont pas toujours accessibles aux experts et les Notaires sont liés par le secret professionnel. Ce sont deux emplacements de documents précieux difficiles à aborder. Les Conservations des Hypothèses sont accessibles au public, mais les recherches y sont assez longues et délicates, parfois onéreuses.

Actuellement une grande Administration française a établi un fichier extrêmement important et bien compris, c'est le Crédit Foncier de France, d'autant mieux qu'il est constitué par des rapports d'experts, c'est-à-dire

qu'il n'enregistre pas seulement des prix de vente, mais des discussions sur le revenu et les bases d'une estimation. On doit ce fichier à M.Edmond MICHEL, expert, lors qu'il était chef du service des experts de ce grand établissement. Ce fichier comporte, ce qui le rend facile à consulter, des plans de situation.

On trouvera encore sur les publications statistiques de l'Office du Travail des renseignements généraux de caractère économique réunis par les grands services d'Etat : Contributions directes, Enregistrement, Domaines etc...

Le Ministère de l'Agriculture publie à des intervales plus ou moins éloignés des statistiques agricoles. La dernière en date est de 1945.

Il existait avant 1939 des publications spéciales qui enregistraient les prix des ventes tant chez les notaires que dans les Palais de Justice sous le titre de Répertoire foncier. Mais il fallait examiner ces renseignements qui n'étaient pas toujours accompagnés des indications sur les revenus et les charges, et qui indiquaient des taux de capitalisation assez discutables.

Nous n'aurions garde d'oublier les indicateurs locaux, petits ou gros propriétaires, gardes champêtres, agents de location et ventes, qui savent toujours quelque chose de la valeur lorsqu'on sait les interroger.

Signalons encore un atlas important en ce qui concerne Paris. Il est intitulé "Livre foncier" établi en 1900, publié en 1903 et 1904 et donne les renseignements statistiques en tableaux et graphiques sur les évaluations foncières de toutes natures dans les quatre vingts quartiers de Paris.

Remarquons que tout est difficile à saisir dans les renseignements que doit réunir l'expert immobilier. Entre les actes qu'il consulte, il doit discerner les plus probablement exacts : il doit préférer l'adjudication à la vente amiable parce que l'adjudication est publique et qu'il s'y établit une sorte de discussion contradictoire sur la valeur, Mais il y a encore les réserves à faire à certains moments, le marché des immeubles devient paresseux, il se ferme, il y a saturation. Cela se produit généralement dans les périodes de vie calme. Le public thésaurise en valeurs mobilières.

Dans de telles époques on n'achète plus d'immeubles et les adjudications ne voient plus d'amateurs de propriétés foncières; il y a baisse des prix. A d'autres moments les prix s'élèvent sans mesure. Les acheteurs ne se soucient plus du taux de capitalisation, et on a vu ces dernières années des maisons de rapport se vendre avec un taux de capitalisation basé uniquement sur 2% du revenu brut ce qui revenait à dire que le propriétaire acquéreur retirait à peine de ces revenus de quoi payer les charges. Il ne retirera de cet immeuble rien pour rémunérer et amortir le capital foncier.

**B - Quelques directives administratives.**

Décret du 9 Messidor, an III (Cédule Hypothécaire). Section I - Principes sur l'expertise.

Art. 49 - La concurrence des bailleurs et des premeurs et celle des vendeurs et des acheteurs, étant la seule et vraie cause déterminante du prix

des choses, il en résulte que le but des experts consiste à trouver dans leurs lumières la réponse à ces deux questions :

Combien telle chose serait-elle louée?

Combien serait-elle vendue sans aucun sacrifice de convenance dans l'un ou l'autre cas?

Art. 50 - En faisant cette recherche en leur âme et conscience les experts auront pour règle ordinaire :

1° - A l'égard du revenu net annuel que ce revenu doit être estimé comme si la chose était actuellement ou devait être donnée à ferme ou à loyer ordinaire à prix d'argent pour une durée de neuf à 18 ans avec la condition de la part du fermier de rendre les biens dans le même état qu'il les aurait reçu, et de la part du bailleur de satisfaire à toutes les charges foncières et contributions territoriales, même celles établies sur la personne ou l'industrie du preneur à raison de son exploitation.

2° - A l'égard du capital ou prix vénal, que la chose doit être considérée comme bfranche et quitte de toutes charges, dettes et hypothèques, excepté néanmoins : 1° de la contribution foncière territoriale; 2° des servitudes foncières, s'il en existe; 3° et du droit d'usufruit lorsque le propriétaire n'a que la nue propriété que son droit à percevoir actuellement l'entier revenu est suspendu.

Art. 51 - Il est du devoir des experts de ne pas accorder, pour se guider dans cette recherche, trop de confiance aux baux à loyer existants, ni aux actes translatifs de propriété à titre onéreux ou à prix d'argent, attendu qu'il pourrait y avoir eu vol ou fraude de la part de l'une des parties contractantes, ou réticente du vrai prix, ou enfin deniers d'entrée non exprimés au contrat.

Voici d'après l'ouvrage de Mallard cité à nos références les règles de l'expertise immobilière en matière d'enregistrement.

"L'opération des experts consiste pour les mutations à titre onéreux "à établir la valeur vénale de l'immeuble (Art.17 loi du 22 Frimaire,anVII)

"Et pour les mutations faites à tout autre titre qu'à titre onéreux, "à établir le revenu des immeubles transmis (Art.19 même loi); sauf cependant "en ce qui concerne les immeubles transmis à titre gratuit entre vif et par "décès, dont la destination actuelle n'est pas de procurer un revenu et pour "lesquels les droits de mutation doivent, aux termes de l'article 12 de la "loi de finances de 1801, être liquidés sur valeur vénale".

"Cette opération doit permettre..... la perception des droits."

"1°- Pour les transmissions à titre onéreux sur la valeur vénale."

"2°- Pour les transmissions faites à tout autre titre... sur celles en toute propriété par l'évaluation portée à 20 fois du produit des biens "urbains et 25 fois du produit des biens ruraux. Et sur celle en usufruit par "l'évaluation portée à 10 fois du produit des biens urbains et douze fois et "demie de celui des biens ruraux".

"A ces bases la loi de finances de 1901 a ajouté, en ce qui concerne "l'évaluation de la nue propriété et de l'usufruit, les dispositions suivantes:

"Art. 13 - La valeur de la nue propriété et de l'usufruit des biens "meubles et immeubles est déterminée pour la liquidation et le paiement des "droits, savoir :

"1°- Pour les transmissions à titre onéreux de bien autres que créances, "rentes ou pensions, par le prix exprimé en y ajoutant toutes les charges en "capital sauf application des art.17 de la loi du 22 Frimaire, an VII, et 13 "de celle du 23 août 1871.

"2°- Pour les échanges et pour les transmissions entre vifs à titre gra- "tuit ou celles qui s'opèrent par décès des mêmes biens par une évaluation "faite de la manière suivante: si l'usufruitier a moins de 20 ans révolus, "l'usufruit est estimé aux sept/dixièmes et la nue-propriété aux trois/dixiè- "mes de la propriété entière, telle quelle doit être évaluée d'après les "règles de l'enregistrement. Au-dessus de cet âge cette proportion est diminuée "pour l'usufruit et augmentée pour la nue-propriété d'un dixième par chaque "période de dix ans sans fraction. A partir de 70 ans révolus à l'âge de "l'usufruitier la proportion est fixée à un dixième pour l'usufruit et à neuf "dixièmes pour la nue propriété".

Voyons enfin :

Loi du 27 mai 1918.

concernant l'évaluation de la propriété immobilière en matière de succession, donations et échanges du 27 mai 1918.

*Art. 1er* - Pour la liquidation et le paiement des droits sur les mutations à titre gratuit entre vifs ou par décès et sur les échanges, les immeubles, quelque soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission d'après la déclaration estimative des parties.

*Art. 2* - Toutefois si dans l'année qui a précédé ou suivi soit l'acte de donation ou d'échange, soit le point de départ des délais de déclaration prévus par l'art.24 de la loi du 22 Frimaire, an VII, les immeubles transmis ont fait l'objet d'une adjudication publique dans les conditions définies à l'art. 26 de la loi du 15 juillet 1914 les droits seront calculés sur le prix de l'adjudication à moins qu'il ne soit justifié d'une modification de la valeur de l'immeuble survenue entre l'adjudication et le fait qui aura donné lieu à la perception des droits.

Ces principes ont été confirmés par le Code de l'Enregistrement du 17 décembre 1934 avec cette novation qu'à l'art.2 ci-dessus on a admis que c'est dans les 2 ans de la mutation que peut être reprise l'évaluation en cas d'adjudication de l'immeuble considéré.

Voir la publication spéciale faite du Code de l'Enregistrement par le journal officiel des 28 décembre 1934 et 19 janvier 1935.

On lira également avec intérêt les règles Suisses pour les évaluations immobilières édictées par le canton de Lausanne en 1918.

*Art.10* - L'estimation est faite par bien-fonds au sens de l'art. 1 de l'ordonnance fédérale du 22 Février 1910 sur le registre Foncier.

Elle comprend le sol ainsi que tous bâtiments et accessoires du bien fonds.

Les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier et les mines font également l'objet d'une estimation officielle.

*Art.11* - Les immeubles sont taxés à la valeur présumée qu'ils atteindraient en cas de vente sans tenir compte de leur valeur de spéculation.

La commission s'entoure à cet effet de tous les renseignements nécessaires.

*Art. 12* - La commission prend pour base;

1°- Le prix d'acquisition de l'immeuble, s'il peut être connu.

2°- Le prix ordinaire de vente des fonds de même nature et de même qualité dans la région.

3°- Le produit de l'immeuble.

4°- D'une manière générale tous les renseignements propres à asseoir une juste estimation.

*Art. 14* - Dans l'estimation des biens-fonds l'évaluation des bâtiments est faite à leur valeur normale sans tenir compte d'une manière générale de leur valeur de construction.

Cette évaluation comprend tout ce qui est considéré comme immeuble par destination aux termes des art. 328 et suivants de l'ancien C.G. vaudois notamment les accessoires et objets mobiliers désignés à l'article 24 du règlement du 28 Novembre 1905 pour la taxe des bâtiments.

*Art. 15* - Dans l'estimation des biens-fonds il est tenu compte des sources, arbres d'agrément et arbres fruitiers.

*Art. 16* - La valeur des forêts et des boisés sur paturages s'estime, dans l'évaluation des biens-fonds en multipliant par 20 le produit net annuel de leur possibilité.

Cette possibilité sera calculée en tenant compte de la fertilité du sol d'une part et de l'état du peuplement d'autre part.

Les instructions nécessaires seront élaborées par le service cantonal des forêts, puis admises par le département des finances.

*Art. 17* - La commission tient compte non seulement de la qualité des immeubles et de leur produit, mais aussi de leur situation comme propriété de luxe ou d'agrément, de leur rapprochement ou éloignement des habitations ou des routes, chemins, lacs, rivières, de leur proximité d'eaux potables, de services publics, tels que, eau, gaz, électricité, etc....

==========

**ARRETE du 26 NOVEMBRE 1946**
**concernant la réévaluation des immeubles des caisses**

**(J. Off. 1er Décembre 1946)**

*ARTICLE PREMIER* - La réévaluation des immeubles compris dans l'actif des caisses autonomes mutualistes, à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 6 (paragr. 2) du décret du 3 août 1946, est soumise aux dispositions ci-après.

*ARTICLE 2* - Les immeubles sont ajustés à leur valeur réelle, sans toutefois que le total des réévaluations puisse dépasser le total qu'on obtiendrait en appliquant au prix d'achat ou de revient de chacun des immeubles les coefficients fixés ainsi qu'il suit, par année d'acquisition par la caisse autonome ou l'organisme gestionnaire :

| | *Coefficient* |
|---|---|
| 1914 et antérieures | 5,29 |
| 1915 | 5,01 |
| 1916 | 4,51 |
| 1917 | 4,76 |
| 1918 | 4,88 |
| 1919 | 4,84 |
| 1920 | 4,86 |
| 1921 | 4,58 |
| 1922 | 4,15 |
| 1923 | 3,59 |
| 1924 | 3,26 |
| 1925 | 2,89 |
| 1926 | 2,60 |
| 1927 | 2,47 |
| 1928 | 2,44 |
| 1929 | 2,32 |
| 1930 | 2,01 |
| 1931 | 1,90 |
| 1932 | 1,82 |
| 1933 | 1,83 |
| 1934 | 1,86 |
| 1935 | 1,97 |
| 1936 | 2,06 |
| 1937 | 2,10 |
| 1938 | 2,12 |
| 1939 | 2,05 |
| 1940 | 1,82 |
| 1941 | 1,53 |
| 1942 | 1,25 |
| 1943 | 1,16 |
| 1944 | 1,15 |
| 1945 | 1,00 |

Pour l'application des coefficients ci-dessus:

a) Les immeubles construits par les caisses et dont la construction s'est étendue sur plusieurs années sont affectés d'un coefficient moyen correspondant aux différentes années de la construction.

b) Les immeubles formés de plusieurs parties achetées ou construites au cours d'années différentes sont considérés comme formés d'autant d'immeubles distincts qu'il existe de ces parties.

*ARTICLE 3* - La valeur des immeubles, déterminée comme il est indiqué à l'article précédent, dne devient définitive qu'après accord du ministre du travail et de la sécurité sociale qui peut prendre l'avis d'un expert, les frais de consultation étant à la charge des caisses autonomes.

*ARTICLE 4* - La plus-value résultant de la réévaluation des immeubles à verser à la réserve de capitalisation prévue à l'article 17 du décret du 3 août 1946 est égale à la différence entre la nouvelle valeur des immeubles réévalués et leur prix d'achat ou de revient. Elle comprend, en outre, les amortissements normaux de vétusté appliqués à ces immeubles.

*ARTICLE 5* - Le directeur général de la sécurité sociale est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

# TITRE III - Problèmes spéciaux

## ANALYSE

Dans chacun des chapitres qui vont suivre, nous présentons des problèmes spéciaux dont le discussion s'est présentée ou se présente à l'expert à l'occasion des missions qui lui sont confiées. Notamment le mode d'établissement de la valeur du terrain dans un lotissement partant du prix d'achat. Puis l'influence de la forme et la profondeur des lots de terrains à batir sur leur valeur en rapport avec la valeur en façade. Il y a encore lieu de discuter la relation de la valeur des constructions et de celle des sols sur lesquels elles sont édifiées, et nous le ferons en fait, en droit, en équité.

### *Chapitre premier* - Considérations sur la valeur foncière en relation avec le mode d'appropriation du sol -

Toute classification d'immeubles que l'on peut vouloir faire est arbitraire si l'on se place au point de vue de l'estimation du fonds. Le nombre de catégories est pratiquement infini, comme est infinie la variété des moyens dont dispose ou disposera l'homme pour approprier les formes si différentes de la nature des sols et la manière d'en disposer. Pourtant les experts s'y sont essayé et l'administration du cadastre également pour les évaluations fiscales. Nous n'apporterons pas ici une nouvelle série classée de dénominations mais pour examiner le problème particulier du désir du propriétaire d'attribuer à sa propriété le mode d'exploitation le plus rémunérateur nous rappellerons que la propriété peut être rurale ou urbaine et que dans ces deux catégories une hiérarchie de prix s'installe.

Nous voulons discuter ce problème. L'affectation à l'une quelconque de ces classes de biens dépend de raisons physiques comme la nature des sols et sous-sols, de raisons économiques comme la situation et la loi de l'offre et de la demande. Pour appliquer cette loi le propriétaire considère aussi sa convenance et la comparaison des prix de valeurs vénale et locative, lesquelles varient peut être plus en fonction de la situation que de la nature des sols.

Pour concevoir où nous en voulons venir prenons un exemple. En 1938 on constatait que les meilleures terres de culture ne dépassaient guère le prix de 20.000 francs à l'hectare, les prairies naturelles celui de 100.000 frs les terrains maraichers de banlieue de Paris atteignaient le même prix. Au-dessus de cette valeur commençaient à se situer les valeurs des terrains à bâtir de la banlieue parisienne. On peut donc se poser la question suivante : "A quel moment le propriétaire d'un sol va-t-il se laisser tenter par le désir de mettre en lotissement sa terre de culture. Il est remarquable que le fait se produit journellement sans que la question apparaisse posée ouvertement, et si nous la posons c'est qu'elle est subordonnée et à la fois liée à la valeur vénale du sol à bâtir, à celle du revenu foncier de la terre cultivée et au rendement d'un lotissement.

La réponse sera inévitablement que le propriétaire lotira au moment où il apercevra que le revenu du capital que représente son terrain sera supérieur en le lotissant à celui obtenu en le cultivant. Mais cela doit être

manifesté. Prenons un exemple : un terrain en nature de jardin rapporte à son propriétaire qui le loue, une rente foncière de 0fr,40 net au $m^2$. D'où au denier 25 le prix en capital de 10frs le mètre carré. Dans les environs, nous sommes en banlieue, les terrains sont au prix pour bâtir entre 20 et 50 francs au mètre carré. Il peut sembler qu'il a intérêt à lotir. Voyons à entrer dans le détail de ce qui va se passer.

Sa rente foncière tirée du revenu de la culture comporte une sécurité qui doit lui faire considérer le denier de capitalisation entre 25 et 33. S'il lotit il remplacera son capital foncier par un capital espèces, valeur mobilière, qu'il ne constituera d'ailleurs que dans le délai de la vente des lots, c'est à dire qu'il ne peut espérer transformer immédiatement son immeuble en un autre immeuble. Il s'ensuit qu'il va perdre un coefficient de sécurité très sensible qu'on peut chiffrer en remarquant qu'il devra envisager pour son nouveau capital un denier de 15 à 20, soit une perte en capital de un tiers. Cela conduit à dire qu'il lui faut vendre le terrain qui valait 10 frs au moins 13 frs pour, dans cet ordre d'idée être au même niveau que lorsqu'il avait la culture pour revenu. Mais ce n'est pas tout, un lotissement est une véritable exploitation commerciale d'un terrain et exige des opérations complexes qui vont nécessiter : un apport de capitaux, en dehors du terrain qui doit être récupéré et un apport de travail qui doit être rémunéré. Notons que ces récupérations et rémunérations ne peuvent se faire que par la vente des lots et dans des délais peu faciles à prévoir.

Cherchons à chiffrer les dépenses :

a) La valeur du terrain est immobilisée au début des dépenses et l'intérêt de ce capital engagé court au départ de l'opération;

b) Les frais d'études sont multiples : levers de plans, de nivellement, projet des tracés, des profils en long et en travers, calculs des formes et circonstances de lots et ilots, programmes et cahiers des charges, constitution des dossiers d'approbation;

c) Il y a ensuite les frais de la réalisation : viabilité, assainissement, tracé sur place des voies, des ilots et des lots;

d) Frais de publicité;

e) Frais d'administration;

f) Pertes d'intérêts dont certaines courent depuis le début de l'opération et qui ne sont récupérées que lors de la vente des lots souvent plusieurs années après le début;

g) On devra loyalement ajouter à ces frais le bénéfice normal, juste rémunération du travail de propriétaire engagé dans cette opération. D'ailleurs s'il ne fait pas lui-même le dit travail, il rémunère celui qui s'en charge. En outre il court des risques d'insuccès de toutes natures et il est lié à la loi de l'offre et de la demande qui concrétise ces risques.

Notons encore que pour définir le prix de vente, outre la connaissance du bilan des dépenses ci-dessus énumérées, on doit remarquer que la

valeur sera chiffrée non plus sur la surface du terrain au départ du lotissement, mais sur la surface du terrain après abandon du quart environ de la surface du début en raison des obligations des lois sur les lotissements et l'urbanisme.

On pourrait reprendre l'exemple ci-dessus du terrain à 10 frs le mètre pour chiffrer sa valeur au moment de la vente, mais il faut bien dire que tous ces chiffres, ou tout au moins la plupart d'entre eux ne sont pas proportionnellement les mêmes dans tous les lotissements et qu'ils ne correspondent pratiquement à rien de fixe aujourd'hui. Notons pour compléter notre raisonnement, qu'il devait être porté à 20 ou 25 frs le mètre carré en 1937 pour faire entreprendre le lotissement d'un terrain de culture en terrain à bâtir (1)

Concluons donc que le propriétaire d'une culture louée en banlieue en 1937 à raison de 0fr,40 le mètre, pouvait considérer qu'il n'avait pas intérêt à lotir.

Toujours dans l'ordre d'idée de la hiérarchie des prix en ce qui concerne l'affectation des sols à une nature donnée d'appropriation, nous signalerons la particularité des terrains industriels, qui progressent d'abord dans les villes industrielles, plus rapidement que les terrains à bâtir pour habitation en raison de ce que les possibilités de leurs emplacements sont plus limitées mais qui se maintiennent par la suite à un niveau constant.

Ceci s'explique par le fait que la valeur des constructions d'une usine et du sol qui les supporte, sont l'un des éléments du prix de revient des objets fabriqués et non pas l'élément naturel dont on tire le produit, mais l'une des parties du capital engagé qu'il faut amortir en comptabilité. Aussi doit-on limiter la mise de fonds y affectée et dès que cette partie du capital dépasse un certain taux dans la comptabilité, il faut la diminuer ou l'abandonner, sous réserve évidemment des questions de convenance qui se proposent au propriétaire du sol. En tout cas on remarquait avant la présente guerre 1939-1945 que le prix maximum affecté aux terrains industriels atteignait assez rapidement le prix de 300 frs le mètre carré et qu'il le dépassait rarement.

## *Chapitre deuxième* - **Terrains à bâtir - Influence de la forme sur la valeur - Terrains profonds.**

Dans un même lieu, toutes choses égales, en ce qui concerne leur nature et leur consistance, des propriétés ont des valeurs différentes selon leur surface, leur forme et leur situation. Déjà lorsque les unes sont de faible surface et les autres de grande surface, il est évident qu'à conditions égales, les plus petites ont de plus nombreux amateurs et vont subir de ce fait la plus value qui en résulte, c'est une conséquence directe de la loi de l'offre et de la demande. Il nous faut encore évoquer la loi économique qui fait que les terrains situés sur les circulations les plus fréquentées, et partant les mieux achalandées sont les plus recherchés et atteignent les prix les plus élevés. Notamment ceux qui se trouvent à l'angle de plusieurs voies comportent une plus value sur les autres terrains en façade sur lesdites voies. Cela se conçoit du fait d'abord que la construction peut s'élever dans les angles à plus grande hauteur en application des règlements. Ensuite

(1) Nous renverrons pour une étude plus complète de la question à notre ouvrage : Technique des lotissements. Librairie de l'Enseignement Technique - 61 Boulevard Saint Germain - PARIS -

que les constructions qui s'y élèvent sont plus recherchées des commerçants(1).

On note encore que les bâtiments sur cour sont d'une valeur locative inférieure à celle des bâtiments sur rue. D'où cette conséquence que les terrains en façade ont une valeur supérieure aux terrains situés au-delà de la façade. On doit encore considérer que les terrains mal conformés dont perdre au constructeur des espaces non utilisables pour l'occupation et partant pour un revenu locatif. S'il est difficile de donner une appréciation du rapport de valeur entre les terrains de forme facile ou difficile à approprier, on peut toutefois tenter de rechercher la proportion de valeur entre les terrains de façade et ceux au-delà de la dite façade.

Une règle a cours chez les experts immobiliers qui veut que dans l'évaluation de terrains, bâtis ou non, on admette d'abord un prix de base pour la partie qui se trouve en façade, et cela sur une profondeur de trente mètres, puis qu'une moins value soit établie pour le surplus du terrain par tranches successives de trente mètres et de moitié pour chaque tranche sur l'évaluation de la tranche précédente à partir de la façade.

Nous nous proposons aujourd'hui de discuter cette règle qui nous semble empirique, puisque nous ne trouvons nulle part une justification de son établissement, si ce n'est par l'habituel emploi qu'en font les experts.

Examinons en premier lieu certaines formules différentes qui ont cours à l'étranger. Nous avons dans le journal des Géomètres exposé en janvier 1933, la formule de MM. Beckers et Pigné, techniciens de la Ville de Bruxelles. Elle a une allure mathématique basée sur les progressions arithmétiques, et n'en est pas moins empirique, les raisons du choix de la progression ne nous étant pas fournies. Elle a pour but de permettre l'établissement de barêmes en vue de faciliter les calculs des impositions, lorsque, dans une rue on connait ou on a déterminé un prix pour les terrains de façade. Nous verrons plus loin les chiffres qu'on a déduit de la formule de MM. Beckers et Pigné.

En Belgique, encore, nous trouvons une formule du même ordre publiée dans le Journal "l'Expert" de Liège sous la signature de M. Barbieux de Braine le Comte. Celui-ci énonce que le maximum de valeur est atteint pour les parcelles ayant environ 15 mètres de profondeur et estime que la moins value au-delà de cette dimension est "sensiblement inversement proportionnelle à la profondeur". Pour fixer cette proportion il établit une formule qu'il applique au *prix moyen* et qu'il exprime ainsi :

$$Pm = 15\ P\ \left(1 + \log.\ \frac{L}{15}\right)$$

dans laquelle formule P est le prix fort en façade, admis sur une profondeur de 15 mètres, L la profondeur totale du terrain à évaluer. Cette formule lui permet d'établir des barêmes qu'il propose de simplifier en n'adoptant qu'un certain nombre de coefficients et pour le surplus de procéder à des interpolations. De même nous verrons plus loin dans un tableau comparatif les chiffres qu'on tire de l'application de cette formule.

En Amérique nous en connaissons d'autres, établies toujours avec la

(1) Les experts, par une habitude sans doute justifiée par l'expérience, évaluent généralement les terrains d'angle de 25 à 30% de plus que les terrains en façade sur rue dans le même endroit.

même idée d'en constituer des barêmes, pour l'établissement de l'impôt foncier. A cet effet un juge de l'Etat de New-York, M. Muray Hoffmann, aurait établi que dans un terrain, la moitié de la surface de front valait les 2/3 de la valeur du lot, lequel d'ailleurs serait limité à une profondeur de 100 pieds, soit 30 m'48. Nous ne savons comment il a procédé pour établir cette règle, toutefois nous remarquons qu'elle s'apparente à la base de 15 mètres que M. Barbieux a adoptée pour son lot de prix maximum. C'est en somme dire que le prix fort est appliqué sur 15 mètres et les moins values à partir de cette même distance de la façade. La première dévaluation étant de 1/3 soit de 33% à partir de 15 mètres. Appuyée sur cette idée une formule différentielle permet de construire une courbe pour déterminer à vue le prix d'un terrain de profondeur quelconque. De même nous verrons tout à l'heure les chiffres qu'on en tire. A coté de cette formule dite Hoffmann-Neill il existe encore, en Amérique, une autre formule dite de Lindsay-Bernard laquelle diffère de la précédente en ce que le lot type sur lequel on base la proportion de moins value, est sans autre justification, fixé à 150 pieds, soit 45m,72. Pour les terrains plus profonds que leur lot type, les méthodes Hoffmann et Lindsay Bernard extrapolent.

En France nous prendrons dans l'ouvrage de MM. Michel, O'Brien de Burgue et Nicolas, l'opinion d'experts français avertis. Ils évaluent à 30 mètres la profondeur type. Pourtant ils donnent un croquis où ils manifestent que l'utilisation du sol va se faire à l'aide d'un premier corps de bâtiment de 10 mètres d'épaisseur et une cour de 6 m. et d'un second groupe de même dimension, soit sur une tranche de trente deux mètres ou deux corps de bâtiment. Ils exposent ensuite que pour les terrains profonds, après avoir pris la valeur de la première tranche de 30 mètres comme prix unitaire, on estimera le surplus du terrain par tranches successives de 30 mètres chacune ayant une valeur inférieure de moitié de celle qui la précède vers la façade.

MM. Bourdilliat et Drouet disent : "Les prix moyens sont établis pour un terrain nu, rectangulaire, de profondeur moyenne variant entre 15 et 30 mètres et d'une longueur de façade en rapport avec la profondeur pour son utilisation normale". Nous présumons que ce qu'ils entendent par utilisation normale c'est la construction de maisons de rapport et alors, en général, la meilleure dimension c'est une façade de 13 à 16 mètres. La moyenne des terrains étant de 30 mètres de profondeur à Paris, on trouve ainsi deux corps de bâtiments sur un lot type.

Eux aussi estiment que pour les terrains plus profonds on doit diviser par tranches successives de 30 mètres et dire que chacune d'elles vaut moitié moins que celle qui la précède vers la façade. Pour M. Potin (1) la décroissance de valeur est représentée par une fonction, mais comme il ne justifie pas l'établissement de cette fonction et comme il ajoute à son raisonnement en son début une anomalie qui consiste dans l'existence d'une servitude non oedificandi à l'alignement de la voie, nous ne pouvons introduire ses chiffres dans un tableau comparatif.

Mis ainsi en présence des diverses méthodes employées par les experts nous nous excusons de n'y pas rencontrer des déductions logiques en ce qui concerne les éléments qui sont à la base de l'évaluation immobilière, c'est-à-dire la recherche d'une part de la dimension moyenne réelle des tranches

(1) Evaluation de la propriété bâtie urbaine et semi urbaine par Potin, chez Béranger - 15 rue des Saints Pères.

utilisées dans l'agglomération urbaine, d'autre part la relativité que l'expérience manifeste entre la valeur de revenu de ces tranches consécutives. Il y a donc une grande part d'empirisme dans les règles ci-dessus énoncées et nous voulons essayer de rechercher une base plus rationnelle.

Il apparait nécessaire de nous fixer d'abord sur la profondeur du lot type. Dans les formules empiriques, il semble que cet élément, sans que cela soit énoncé explicitement, apparait capital. Nous le croyons sans peine parce que pour nous c'est le lot type qui supporte la construction élémentaire qui devra être étudié pour donner le prix de base. BVoyons donc les dimensions à attribuer à ce lot type. Nous avons d'ailleurs un document tout à fait qualifié pour nous renseigneré c'est le plan parcellaire de la ville de Paris établi à l'échelle de 1/500ème et sur lequel toutes les constructions étant figurées, nous pourrons à moins de 0,50 centimètres près déterminer les dimensions de tous les immeubles pàrisiens, si nous le désirons.

Alors nous pouvons affirmer que pour la très grande majorité des immeubles, les épaisseurs de bâtiments varient entre 10 et 14 mètres, la plus faible de ces dimensions étant la plus fréquemment observée. Au-delà on note généralement l'existence d'une cour de 6 à 10 mètres de largeur. Et ce fait vient de l'application des règlements de la construction à Paris. C'est bien d'ailleurs ce que constate M. O'Brien de Burgue, architecte, dans l'ouvrage ci-dessus cité.

Au fond c'est ce qui explique que tous ceux qui ont traité ce problème ont admis, soit 15, soit 30 mètres de profondeur, pour la tranche type de valeur unitaire, le plus grand nombre penchant pour les 15 mètres. Il y a hésitation entre la dimension de 15 ou 20 mètres, alors nous dirons que les règlements sanitaires municipaux tendront de plus en plus vers les dimensions du premier corps de bâtiment à 12 mètres et de la cour à 8 ou 10 mètres, il doit donc être conseillé aux experts immobiliers de tendre vers une subdivision en tranches de 20 mètres (1).

Ceci étant admis nous rappellerons que tous les experts et les juristes sont d'accord pour dire que la véritable valeur ne peut être basée que sur le revenu et son taux de capitalisation. Nous devons donc observer comment les terrains profonds sont exploités, comment leurs propriétaires en tirent parti, et tenter de discriminer dans chacune des tranches de ces terrains, le revenu imputable à chacune d'elles, ce qui nous permettra d'en déduire la relativité entre les diverses tranches.

Le meilleur mode de tirer parti d'un terrain urbain est de l'affecter à des constructions d'habitation. Il est donc rationnel de dire que la relation en capital des parties d'un terrain profond peut être déterminée par la relation des revenus des divers corps de bâtiments édifiés sur les diverses parties de ce terrain.

Partant de cette idée nous nous sommes livrés à une telle étude sur un assez grand nombre d'immeubles grâce à l'obligeance de gérants parisiens que nous remercions vivement ici.

(1) Voir plus loin les chiffres qui résultent de nos observations.

On voudra bien remarquer qu'il n'était pas utile pour le résultat de l'enquête, que tous les chiffres fussent considérés à la même date, et dans leur valeur absolue. La relation n'étant pas à faire dans le temps, mais dans l'espace. D'autre part les chiffres que nous donnons dans la table ci-après ne valent que par rapport aux diverses parties des immeubles étudiés, ce sont des coefficients de valeur relative.

Il n'est pas non plus inutile de se poser le problème, de rechercher la relativité dans un même immeuble de la valeur locative. Notre tableau n°2 a été constitué à cet effet. On remarquera qu'elle diffère nettement de la valeur capital.

Du tableau n° 1 on peut, malgré le nombre restreint d'immeubles étudiés, auquel d'ailleurs rien n'empêche nos lecteurs d'ajouter de nouvelles unités, on peut dis-je, tirer un minimum de conclusions.

1° - Le prix fort de façade ne dépasse pas la première tranche de vingt mètres;

2° - Au-delà de cette première tranche la valeur du terrain subit une moins value de un tiers. Elle s'explique très bien par le fait que la valeur de revenu net d'une construction sur rue se constitue avec le loyer des magasins de commerce et avec les appartements les plus demandés.

3° - Les deuxièmes et troisièmes blocs de bâtiments sont d'un revenu sensiblement équivalents, ce qui fait que de 20 à 60 mètres la valeur en capital doit être considérée de même chiffre.

4° - Au-delà de 60 mètres de la façade, les revenus et les valeurs sont réduits d'une moins value qui peut être admise de moitié sur chaque tranche par rapport à celle qui la précède vers la façade.

Néanmoins il y a lieu de se rendre compte que l'utilisation de certaines constructions en terrains profonds : théâtres, cinémas, ou même maisons de rapports sur jardins peuvent parfaitement modifier les conclusions ci-dessus.

On remarquera encore que la valeur locative unitaire ne suit pas la même régression que la valeur en capital. Ce qui manifeste l'intervention de la valeur des constructions qui s'ajoute à celle du terrain.

Il nous apparait intéressant de rapprocher ici les chiffres résultant des formules que nous avons citées au début de la présente note. Ce faisant nous permettrons au lecteur de comparer les résultats auxquels on parviendrait en appliquant les diverses formules. Notons que dans une colonne commune aux modes de procéder de MM. Michel, O'Brien de Burgue, Nicolas, Bourdillat et Drouet, nous avons dû interpoler pour comparer leurs chiffres établis par eux par tranches de 30 mètres.

Pour cette comparaison nous prendrons comme exemple d'évaluation un terrain de cent mètres de profondeur, dont la façade a 15 mètres de largeur et dont le prix fort en façade est admis à 333 frs 33 le mètre carré. Chaque

tranche de 20 mètres a une surface de 300 mètres carrés, donc celle en façade a une valeur de 100.000 francs. Les prix qu'on devra adopter pour les autres tranches figurent au tableau.

**Nota** - On voudra bien penser que dans une étude théorique de la sorte, nous avons volontairement supprimé tous accessoires que devraient envisager les experts tels que servitudes d'alignement, non altius tollendi, non aedificandi, et toutes autres sujétions relatives aux formes plus ou moins régulières des terrains ainsi que les avantages ou inconvénients particuliers résultant de la situation.

Remarquons enfin que l'étude directe dont les résultats sont ici consignés a été établie pour des immeubles d'habitation, s'il s'était agi d'immeubles industriels les résultats auraient été inévitablement différents. Il faut donc dire que l'expert devra obéir à des formules différentes lorsqu'il se trouvera en présence de terrains profonds dans des quartiers industriels, en banlieue ou en campagne.

## TABLEAU N° I

| | | | Bloc I | | Bloc II | | Bloc III | | Bloc IV | | Bloc V | | Bloc VI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | Observations |
| X | Rue Chaudron | 7 | 15 | 1 | 43 | 0,86 | | | | | | | | | |
| X | Rue Chaudron | 15 | 15 | 1 | 43 | 0,80 | | | | | | | | | |
| III | Rue des Archives | 75 | 25 | 1 | 45 | 0,65 | | | | | | | | | |
| XVII | Rue des Dames | 100 | 15 | 1 | 29 | 0,70 | 59 | 0,80 | | | | | | | |
| VII | Rue Bertrand | 10 | 15 | 1 | 31 | 0,70 | | | | | | | | | |
| XVI | Rue Bassano | 13 | 23 | 1 | 42 | 0,76 | 59 | 0,73 | | | | | | | |
| XVIII | Rue d'Orsel | 54 | 12 | 1 | 25 | 0,80 | | | | | | | | | |
| IV | Rue de la Cerisaie | 9 | 15 | 1 | 31 | 0,51 | | | | | | | | | |
| XI | Place Voltaire | 6 | 18 | 1 | 28 | 0,45 | | | | | | | | | |
| XII | Rue du Rendez-Vous | 13 | 20 | 1 | 30 | 0,40 | | | | | | | | | |
| XI | Bld Richard Lenoir | 92 | 19 | 1 | 30 | 0,30 | 47 | 0,17 | | | | | | | Façade rue Folie Méricourt |
| XX | Rue du Pressoir | 28 | 17 | 1 | 35 | 0,59 | 55 | 0,59 | 73 | 0,34 | 91 | 0,15 | | | |
| X | Rue Martel | 4 | 24 | 1 | 47 | 0,73 | 66 | 0,85 | 81 | 0,40 | | | | | |
| VII | Rue Saint Dominique | 85 | 28 | 1 | 55 | 1,09 | 79 | 1,06 | 92 | 0,55 | | | | | Vieil immeuble larges |
| VII | Rue Saint Dominique | 96,98 | 25 | 1 | 50 | 0,46 | 82 | 0,41 | | | 123 | 0,24 | 150 | 0,25 | espaces libres |
| XI | Rue Oberkampf | 91,93 | 15 | 1 | 45 | 0,70 | 65 | 0,38 | 85 | 0,12 | 93 | 0,6 | | | Vieil immeuble |
| XX | Rue Julien Lacroix | 12 | 27 | 1 | 43 | 0,93 | 69 | 1,21 | 90 | 0,58 | | | | | 1914 |
| | | | | | | 0,80 | | 1,10 | | 0,53 | | | | | 1944 |
| IX | Faubourg Montmartre | 8 | 17 | 1 | 35 | 0,5 | 70 | 0,6 | | | | | | | 3ème bloc théâtre |
| XIX | Rue de Belleville | 19 | 30 | 1 | 60 | 0,69 | 85 | 0,24 | 104 | 0,14 | 125 | 0,16 | 145 | 0,68 | Vieil immeuble |
| Distances à la façade - Moyennes ..... | | | 19,7 | | 393 | | 67, 0 | | 87,5 | | 108 | | 147,5 | | |
| Proportions - Moyennes..... | | | | 1,0 | | 0,67 | | 0,68 | | 0,38 | | 0,29 | | 0,47 | |

## TABLEAU n° 2

**VALEUR LOCATIVE**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rue Saint Dominique 96, 98 | 1 | 1 | 0,76 | 0,62 | 0,54 | |
| Rue Julien Lacroix 12 | | | | | | |
| 1914 | 1 | 0,97 | 0,89 | 0,51 | | |
| 1944 | 1 | 0,87 | 0,79 | 0,47 | | |
| 19, Rue de Belleville | 1 | 0,96 | 0,90 | 0,83 | 0,66 | 0,65 |
| 8, rue du Fg Montmartre | 1 | 0,76 | | | | |
| Square Delambre | 1 | 0,58 | 0,54 | | | |
| 85, Rue Saint Dominique | 1 | 0,89 | 0,85 | 0,84 | | |
| Totaux | 7 | 6,03 | 4,73 | 3,27 | 1,20 | |
| Moyenne | | **0,86** | **0,78** | **0,65** | **0,60** | |

**Tableau comparatif des diverses méthodes d'évaluation des terrains urbains profonds**

| Distance de la façade | Amérique H - N - L - B - | | Belgique B - P - B- | | France M.O.N.B.D présente étude | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 à 20 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| 20 à 40 | 66.600 | 100.000 | 74.000 | 84.000 | 75.000 | 70.000 |
| 40 à 60 | 51.900 | 100.000 | 60.000 | 66.000 | 37.500 | 70.000 |
| 60 à 80 | 40.000 | 42.700 | 50.000 | 54.000 | 18.800 | 35.000 |
| 80 à 100 | 34.400 | 39.300 | 40.000 | 45.000 | 9.400 | 17.500 |
| Ensemble | 292.900 | 382.000 | 324.000 | 349.000 | 240.700 | 292.500 |

*Chapitre troisième* - **Relation entre la valeur des constructions et celle du sol qui les supporte** -

A - Constats de fait.

Lorsqu'on examine la condition des constructions au regard du sol qui les supporte on est conduit à l'envisager sous deux aspects.

a) Selon la nature économique de l'occupation du sol par les bâtiments;

b) Selon la nature juridique de la dite occupation

a - Dans le premier cas on peut, malgré la diversité, des formes de la construction, obtenir le classement suivant :

1°- Edifices publics abritant les administrations publiques et situés sur le Domaine Public.

2°- Edifices et services publics en commun, exploités ou concédés par l'Etat, les départements ou les communes.

3°- Les fermes ou bâtiments ruraux, abritant le personnel ou le matériel (cheptel vif ou mort), nécessaires à l'exploitation rurale de la terre.

4°- Les bâtiments d'usine, manufactures, entrepôts, exploitations industrielles, parmi lesquels nous comprendrons les grands magasins, non susceptibles d'être affectés à l'habitation.

5°- Les maisons d'habitation individuelles urbaines ou rurales.

6°- Les grandes villas ou châteaux.

7°- Les maisons de rapport pour habitation collective sous leurs diverses formes.

b - Dans le deuxième cas - situation juridique - nous constaterons qu'on aperçoit diverses situations qu'on peut ainsi énoncer;

1) Le sol et la construction appartiennent à un seul et même propriétaire.

2) Le sol et la construction appartiennent à deux propriétaires différents.

3) Plusieurs construction se superposent sur un même sol et appartiennent à plusieurs propriétaires : (co-propriété des maisons à étages);

On peut trouver d'autres situations juridiques, mais leur intérêt au regard de l'estimation n'apporterait pas grand'chose aux déductions que nous pouvons tirer de ces classifications.

**B - Rapports de fait et de droit entre les sols et constructions**

Si l'on considère le point de vue de l'économiste nous avons déjà donné à cet égard l'opinion de Ch. Gide, qui note que la maison est un produit complètement apporté sur le sol par l'homme à l'aide de son travail et d'un capital, c'est-à-dire assimilable à un meuble. Il est évident que cet apport est soumis à toutes les circonstances qui mettent en péril la durée des meubles. Les pierres sont entamées par les phénomènes de l'érosion de l'eau et du vent, ils sont atteints par les acides contenus dans l'atmosphère et

par leur nature plus ou moins gélive; les bois en vieillissant pourissent, sont rongés par les insectes; les métaux s'oxydent et sont mordus par les acides et perdent de leur homogénéité moléculaire. La construction, même sans qu'il soit question des cataclysmes, ne peut donc durer éternellement comme le sol. Lors même qu'elle commence à vieillir, elle devient d'un entretien très difficile et onéreux. Elle tombera en ruines et devra être enlevée pour débarrasser le sol. Elle n'a pas de caractère inamovible, de même qu'un meuble, et cela est encore manifeste en d'autres circonstances.

Lorsqu'un propriétaire loue un terrain nu pour y édifier aux frais du locataire une construction, il a bien soin de préciser que la construction devra être enlevée à la fin du bail.

On sait encore qu'une construction peut être transportée d'un terrain à un autre : le dernier et caractéristique exemple est celui de l'Hotel de Massa déplacé des Champs Elysées au faubourg Saint Jacques.

Il n'était guère possible de mieux démontrer le caractère naturellement mobilier de la construction. En droit l'article 518 du Code Civil énonce : "Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur *nature*.

Mais il semble que cette opinion dans le domaine juridique soit quelque peu contestée. Voici ce que dit M. Voirin, professeur de droit à la faculté de Nancy (1) :

"Cette immobilisation traduisait assez exactement la réalité économique en un temps où la possession méprisée des meubles, (res mobilis, res vilis), ne pouvait acquérir de valeur qu'au service de l'immeuble; par là le meuble devient précieux, dès lors en considérant que l'immeuble lui communique son caractère, on ne fait que constater un résultat d'ordre économique. Mais la réciproque était alors inconcevable, en effet admettre une *mobilisation par destination* équivaut à dire que *l'immeuble peut être l'accessoire* et le meuble principal, que la chose vile confère son caractère à la chose précieuse mise à son service. Aujourd'hui l'évolution qui s'est accomplie dans l'ordre économique ruine l'explication qui, seule, justifie le système du code. Aussi a-t-on vu poindre dans les arrêts, une notion qui eût stupéfié les juristes anciens : celle d'une mobilisation par destination. Il a été jugé qu'un fonds de commerce, universalité de fait mobilière, communique sa nature aux constructions qui en formaient l'annexe indispensable (Montpellier 28 Novembre 1897, Paris 22 mars 1927)".

De cette discussion on tire cette opinion qu'il n'est nullement antijuridique de considérer les constructions comme des *immeubles par Destination*.

**C - Jurisprudence sur le mode d'évaluation des sols et constructions.**

Il est assez curieux de constater à cette occasion, la tendance des administrations à vouloir imposer un mode d'estimation, ce qui est en somme la négation du principe de l'indépendance de l'expert. En ce qui concerne le cas particulier de l'évaluation des propriétés comportant sol et constructions, on lit dans le Journal des Géomètres experts de 1858, p.70, sous la signature de M. Demeufve, expert réputé de son époque, les lignes suivantes:

"Il ne faut pas croire que même pour certaines expertises qui paraissent être plus spécialement réglementées, telles que celles qui ont lieu en

(1) Les Fonds de terre en France par M.Voirin, édité à Florence, publié par le Journal des Géomètres année 1939,page 244.

matière d'enregistrement, par exemple, une méthode uniforme pourrait être suivie. Quoique l'article 17 de la loi du 28 Frimaire, an VII, dise que : "Si le prix énoncé dans un acte translatif de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, à titre onéreux, parait inférieur à leur valeur vénale à l'époque de l'aliénation, *par comparaison avec les fonds voisins de même nature*, la régie peut requérir une expertise.....; il nous est arrivé dans une opération faite à la requête de l'administration de l'enregistrement, et où nous étions son expert, de fixer la valeur vénale des biens qui faisaient l'objet de l'expertise sur l'importance du revenu qu'on en pouvait tirer. Ce fut en vain que l'expert de la partie s'appuyant sur les termes de cet article, sur un arrêt de la Cour de Cassation du 22 mai 1832 (1), voulût diviser le terrain par classes pour rendre la comparaison possible avec les terrains voisins et pouvoir ainsi établir un chiffre d'évaluation raisonnée, disait-il, nous avons démontré - et cette démonstration a été confirmée par le tiers expert - que c'était précisément à cause de l'impossibilité de comparer l'immeuble en question avec tout autre pris dans la localité, que ledit immeuble devait avoir une valeur vénale supérieure. Notons encore un arrêt du Tribunal d'Epernay de la même époque qui est relaté dans le Bulletin Juridique des Géomètres de 1859, p.45.

"Le tribunal jugeant en dernier ressort, considérant que si l'article 17 de la loi du 11 frimaire, an VII, porte que dans le cas où une expertise est ordonnée sur la demande de l'enregistrement pour constater la valeur vénale des biens transmis à titre onéreux, cette valeur sera déterminée par comparaison avec les fonds voisins de même nature, il n'en faut pas conclure que de mode d'évaluation (que dans quelques circonstances il serait impossible d'appliquer) fût le seul auquel les experts doivent avoir recours, que la loi a dû s'en rapporter à leur conscience et à leurs lumières, pour reconnaître le meilleur mode d'évaluation, que *même l'importance du revenu peut être admise pour obtenir le résultat demandé*".

La Cour d'appel de Paris par un Jugement en date du 27 mai 1935 a prononcé dans le même sens. Affaire Griffaut Cadou C/Société anonyme Seine-Automobile, la Cour a déclaré "qu'un expert avait utilement basé son estimation sur le revenu de l'immeuble-sol et constructions réunis - sans établir de distinction entre le prix du terrain et celui de la construction (2).

**D - Evolution contraire dans le même temps de la valeur du sol et de la valeur de la construction.**

On ne doit pas perdre de vue, lors de l'examen estimatif d'un immeuble en partie bâti, d'un certain nombre des observations ci-dessus faites.

Notamment on a vu que la valeur du sol est constamment en croissance. L'économiste Ch. Gide l'a évaluée approximativement à 1% par an. On peut

(1) Cet arrêt de la Cour de Cassation dit qu'il faut diviser le terrain à évaluer par classes pour rendre possible la comparaison avec les terrains voisins.
Le même expert Demeufve disait que sur les trois valeurs susceptibles d'être discernées: *productive, locative, vénale*, la première est celle qu'il importe le plus à l'expert de bien connaître et d'établir.

(2) Un jugement du Tribunal de Clermont Ferrand du 31 juillet 1944. Le tribunal déclare donner la préférence à l'évaluation par le revenu, voir Journal de la Jurisprudence immobilière de janvier 1946.

encore consulter les graphiques pour chaque catégorie de biens ci-dessus établis avec les chiffres des enquêtes de d'Avenel et constater que la progression est souvent plus forte que 1%. Toutefois il ne faudrait pas prendre ces chiffres comme précis et on doit se rappeler ce que dit d'Avenel lui-même "J'ai dû naturellement recourir à des moyennes qui n'étant comme toutes les moyennes possibles, que relativement vraies, sont par là même relativement fausses".

A côté de la progression constante de la valeur du sol on apercevra, ce que nous avons dit du caractère périssable de la construction et qui fait que sa valeur décroit et même plus rapidement que l'autre valeur croît. Je sais bien qu'il y a des réparations chaque année, mais malgré cela, des signes plus ou moins sérieux de vieillissement se manifestent dans les constructions avec d'autant plus de rapidité qu'elles sont moins entretenues.

Notons encore, comme nous l'avons vu plus haut, que dans ces détériorations que le temps apporte aux constructions, on doit distinguer celles qui se produisent au gros oeuvre et celles qui se produisent à l'aménagement intérieur. Ces dernières se manifestant beaucoup plus vite. Elles doivent être, en outre, considérées différemment en ce qu'elles comportent un nouvel élément de perte dans la recherche par les occupants des avantages apportés constamment par les découvertes scientifiques et techniques, au confort de l'habitation moderne. Le progrès est une cause continuelle du remplacement des aménagements intérieurs de la maison et contribue autant que la vétusté à la désaffection à l'égard des locaux anciens.

D'autre part on construit un bâtiment pour une affectation déterminée rendue utile et possible par les conditions économiques et démographiques du moment et du lieu. On se préoccupe d'accorder la valeur de l'immeuble à l'usage qu'on en veut faire, du lieu où il est situé. La maison de rapport construite avec les mêmes plans, matériaux et devis aura des valeurs sérieusement différentes si on la construit en Beauce, à Ménilmontant ou à Auteuil. D'ailleurs le constructeur suppute généralement avant de construire le revenu qu'il peut attendre de son immeuble et il choisit la nature des matériaux, en conséquence.

Il s'ensuit donc un fait certain : d'une part la valeur du sol progresse toujours pour deux groupes de causes qui agissent : l'un dans le sens d'une constante progression, l'autre qui comporte des causes locales tenant à des raisons économiques et politiques, lesquelles peuvent mettre temporairement la valeur de la propriété en baisse, mais qui s'installent sur la courbe de progression comme une sinusoïde.

Et la valeur de la construction décroit non moins constamment depuis le jour où elle a été édifiée. Le rythme de cette régression est fonction de la qualité des matériaux, des procédés de construction, de l'usage auquel elle est affectée, de son entretien ainsi d'ailleurs que d'autres causes plus ou moins prévisibles. Mais la durée de sa valeur est limitée et tend vers zéro.

On remarquera que puisque la courbe de la valeur du sol est ascendante, tandis que celle de la construction est descendante, il y a un moment où elles se rencontreront. Ce point de rencontre est particulier en ce sens

qu'étant antérieur au maximum de vétusté il doit engager le propriétaire à considérer que le capital foncier représenté par le sol est mal utilisé aux environs du moment de ce point de rencontre.

**E - Equivalence moyenne entre la valeur générale des sols et des constructions -**

Nous avons remarqué plus haut en énonçant d'après M. Michel les évaluations générales de la propriété immobilière en France que à des époques très différentes on enregistrait que la valeur du sol était dans l'ensemble égale à la valeur de la construction.

M. Convert dans son ouvrage sur la Propriété et son évaluation, fait cette remarque :

"A Paris la valeur du sol approche celle de la construction".

Nous avons de même fait cette observation et nous pouvons l'appuyer sur les renseignements officiels publiés par la Préfecture de la Seine dans un atlas très remarquable intitulé "Le Livre Foncier de Paris" datant de 1900 et 1902. Qu'il est d'ailleurs bien regrettable de ne pas voir publié tous les cinq ou dix ans, en raison de l'intérêt très considérable des documents statistiques qu'on y peut consulter.

On y trouve les relevés des valeurs immobilières pour le foncier et les constructions dans les 20 arrondissements et les quatre vingts quartiers de Paris. Nous ne nous attacherons pas aux valeurs en chiffres absolus qui s'y trouvent enregistrés, mais plutôt à leur valeur relative.

En 1900 Paris était ainsi partagé quant au sol :

| | | |
|---|---|---|
| Voies publiques, fortificat, Seine ..... | 2,187 | hectares |
| Voies privées ..... | 100 | d° |
| Jardins et espaces libres publics ..... | 998 | d° |
| Cours et Espaces nus. privés ..... | 1.886 | d° |
| Sols bâtis privés ..... | 2.271 | d° |
| Sols bâtis publics ..... | 360 | d° |
| ensemble ..... | 7.802 | d° |

La valeur en capital du sol *des propriétés* représentait une somme de 7.224.498.823 francs et la valeur des constructions était de 8.798.679.517 francs.

Voyons encore quelques uns des chiffres par quartier :

| | | |
|---|---|---|
| Saint Germain l'Auxerrois ..... | $ 38.676.000 C. | 40.080.800 |
| Saint Merri ..... | $ 68.069.000 C. | 69.588.000 |
| Saint Georges ..... | $ 170.052.470 C. | 168.711.330 |
| Quinze-Vingts ..... | $ 80.705.000 C. | 81.728.000 |
| Europe ..... | $ 306.887.530 C. | 285.313.670 |

On remarque encore que dans la valeur des sols ci-dessus énoncée 210 millions s'appliquent à des propriétés qui ne supportent pas de constructions ce qui diminue encore le faible écart constaté entre les deux valeurs sols et constructions.

On doit néanmoins remarquer que dans l'ensemble à cette date 1900 la valeur moyenne générale du sol était de 174 frs le mètre carré tandis que la valeur moyenne des bâtiments y construits était de 295 frs 50 le mètre carré.

Les graphiques nous manifestent d'autre part ce que nous devions prévoir, c'est à dire que l'on construit des immeubles d'un prix d'autant plus élevé que le terrain a plus *de valeur vénale*, ou plutôt *de valeur d'usage*.

Ils montrent encore que lorsque les constructions d'un quartier vieillissent, en général, simultanément la valeur du sol subit un fléchissement et l'on se rend compte que cela est en concordance avec le fléchissement de la valeur locative en raison de la vétusté des locaux. Les vieux appartements sont abandonnés au profit des plus modernes nouvellement construits.

Les quartiers où se trouvent les plus vieux immeubles sont désertés au profit de ceux qui sont modernisés.

**F - Sur l'évaluation combinée du sol et des constructions.**

Nous remarquons tout d'abord que les experts signalent, ainsi que certains ouvrages, la particularité d'une différence importante entre le coût d'une construction et sa valeur au lendemain de l'édification.

M. Noirot écrivait ce qui suit aux environs de 1830.

"En général une maison qui est bâtie depuis un an se vendrait au cinquième en dessous du prix qu'elle a coûté".

MM. Michel, O'Brien de Burgue et Nicolas, dans leur traité des évaluations immobilières appellent ce fait *l'Immobilisation* et voici ce qu'ils en disent : "La dépréciation résultant de l'immobilisation correspond pour la plus grande partie à la perte nominale qui peut être subie par un immeuble en raison des circonstances suivantes : non liquidité du capital investi, difficulté plus ou moins grande de l'échanger contre des espèces, *impossibilité presqu'absolue de récupérer intégralement le prix de revient*, et pour une partie moins importante, à une perte due au genre, à la nature et à l'affectation de la construction". Et les auteurs chiffrent cette dépréciation de 10 à 20% pour les maisons de rapport, de 20 à 40% pour les propriétés d'agrément et de luxe".

Nous formulerons plusieurs observations sur cette citation. Les premières raisons de cette apparente dépréciation si elles étaient réelles joueraient aussi bien, pour le propriétaire de valeurs mobilières que pour celui de valeurs immobilières. Pour nous ce n'est pas une raison, mais la constatation même du fait que nous considérons, et nous proposerons deux autres explications.

1° - L'architecte a établi avant de construire un bilan de l'affaire entreprise par le propriétaire constructeur. Il l'a basé sur une valeur d'usage déterminée par une valeur locative qui découle de la situation du sol, d'une part, et sur les prix des matériaux et de la main d'oeuvre d'autre part. Puis il a capitalisé le revenu envisagé à un taux normal et avantageux pour le propriétaire.

Mais pendant la construction se sont produits les habituels dépassements de crédits : hausse des prix de la main d'oeuvre et des matériaux, modifications et additions aux plans demandés par le propriétaire et autres imprévus.

Les dépenses prévues sont augmentées; et le revenu envisagé ne l'est pas et ne peut guère l'être en raison de ce qu'il correspond à une valeur locative qui est fonction de la situation du sol. Il s'ensuit que la valeur capitalisée d'après ce revenu ne change pas tandis que les prix de la construction augmentent.

2° - On remarque d'autre part que la loi de l'offre et de la demande a toujours été et est toujours l'élément prépondérant pour la fixation des prix et notamment pour établir la valeur vénale d'un immeuble. Or lorsqu'une construction est achevée, mise en vente, elle représente pour tout autre que le propriétaire constructeur, un objet qui ne correspond jamais exactement à sa propre conception, à son désir. Il comporte comme un meuble, comme un instrument de précision, vendu d'occasion, les risques du défaut caché, ou tout au moins inconnu, sans compter la disparition d'un responsable vis-à-vis du détenteur de la chose cédée, et cela dévalorise immédiatement la construction même neuve.

D'ailleurs l'acquéreur d'un immeuble, sous une forme ou sous une autre, étudie toujours plus ou moins la balance de ses dépenses et du revenu de son capital. Or pour le faire il ajoute, au principal de son acquisition, les frais et droits de mutation, ce que le propriétaire constructeur n'a eu à faire que sur la valeur du sol. Pour l'acquéreur la valeur de l'immeuble tend vers le coût de la construction, moins les frais de la mutation, plus la valeur du sol. Evidemment il majore ou minore ces chiffres en raison de sa convenance, de sa désirabilité, et des conditions du marché au moment de son acquisition. En somme il met en balance pour enchérir tout ce qui constitue les éléments de la loi de l'offre et de la demande.

Parmi les experts, les uns font porter cette dépréciation à la totalité du sol de la propriété qui supporte les constructions, les autres ne l'appliquent qu'à la surface des constructions.

Voyons ces deux cas successivement :

Une construction est élevée sur un terrain de dimensions telles que le propriétaire ne peut édifier plus d'une unité immobilière sur son terrain. A ce moment c'est généralement la valeur de la construction qui l'emporte sur la valeur du sol. Le coefficient appliqué uniquement à la valeur du sol fera varier l'évaluation globale d'un chiffre moindre que de la moitié dudit coefficient, et cette réduction deviendra le plus souvent moins du dixième de l'évaluation globale. On peut se demander alors si elle ne rentre pas dans les limites de l'incertitude que tout expert doit avoir sur les chiffres qu'il énonce?

Il se peut encore que les dimensions du terrain soient très supérieures à la surface construite et qu'elles donnent à penser que l'utilisation optima aurait pu être d'édifier de nouvelles constructions de même ou différente nature. Dans ce cas si l'on fait supporter la réduction uniquement sur la partie construite, l'écart rentre, comme nous l'avons vu plus haut dans les limites des erreurs admissibles, et si on la fait supporter sur la totalité de l'immeuble, cela ne correspond pas à l'hypothèse d'une immobilisation du sol par la construction.

Mettons maintenant l'expert en présence de divers cas où peut se présenter la relation entre la construction et le sol. Remarquons que nous ne choisissons pas des cas exceptionnels.

1° - Le propriétaire d'une roulotte d'habitation - (Il en est de très luxueuses), loue un terrain pour immobiliser cette habitation pendant une ou plusieurs saisons. Il occupe le terrain loué d'une manière aussi permanente et prolongée qu'il le désire. On ne pourra affecter ce terrain à une autre estimation, il est immobilisé.

La valeur de ce terrain est celle déduite de son revenu et il ne viendra pas à l'idée d'un expert de faire subir au sol la moindre dévaluation parce qu'il supporte une habitation ou qu'il est immobilisé.

2° - Un propriétaire a édifié sur son terrain une construction démontable plus ou moins importante, en matériaux durs. Le terrain vient à être exproprié. L'autorité expropriante paiera le terrain sans préoccupation de la construction et donnera une indemnité de déménagement et reconstruction.

Il n'y aura pas de dévaluation du sol.

3° - Un constructeur a établi une construction sur le terrain d'autrui loué par lui. Pour des raisons qui peuvent être très différentes; nous supposerons que l'ensemble est mis en vente simultanément. Une ventilation du prix global de l'adjudication sera faite par le Tribunal et cela sans que le sol soit l'objet d'une dévaluation.

4° - Dans les remembrements urbains conséquence des dévastations de la guerre, l'estimation ne saurait prévoir une réduction de la valeur du sol à l'avantage de laconstruction.

5° - Il se peut qu'une construction par son excès de vétusté dévalorise le sol sur lequel elle est édifiée en raison de ce que le propriétaire ne tire pas de l'ensemble de son immeuble un revenu satisfaisant, voire même, il peut être inférieur au revenu que lui procurerait la valeur du sol. Il s'ensuit que cette valeur tombe ainsi au-dessous de celle des terrains du quartier où il est situé. Dans ce cas l'expert sera conduit à estimer le terrain au prix moyen des terrains semblablement situés en considérant que le défaut de revenu vient de la volonté du propriétaire qui pourrait en tirer un meilleur parti.

Concluons donc que la règle empirique qui consiste à faire subir une réduction de valeur au sol qui supporte une construction est arbitraire injustifié, et ne doit pas être utilisée par l'expert.

==========

# TITRE IV - RAPPORTS et ETUDES IMMOBILIERES

Ici nous avons réuni un certain nombre de rapports d'expertises dont nous avons fait choix parmi d'autres réellement déposés et cela pour éviter les fautes susceptibles d'être commises en imaginant des espèces théoriques. On remarquera d'ailleurs que se référant à des litiges, leur texte tombe dans le domaine public ayant déjà subi la publicité des audiences du Tribunal.

Les questions soulevées, la manière dont elles sont traitées illustreront les théories et discussions ouvertes dans les titres précédents. Ils habitueront aux aspects pratiques des études foncières et avertiront le lecteur des questions accessoires qui viennent toujours se placer à côté des questions principales et compliquent la recherche des solutions.

Il ne saurait être question de discuter en détail tous ces rapports, d'ailleurs les nécessités des exposés constituent généralement cette discussion.

Nous verrons les cas suivants :

**I - Expropriations**

A) Dire général

B) Rapport préalable aux évaluations immobilières

C) Considérations générales sur le même sujet.

D) Evictions commerciales

E) Note générale relative à l'expropriation des fonds de commerce.

**II- Evaluation d'un immeuble en vue d'un partage**

**III-Rapport judiciaire pour évaluation du sol d'un terrain couvert de constructions. Cas de rescision**

---

## I - RAPPORTS ET DIRES POUR EXPROPRIATIONS

Lois des :

3 mai 1841
6 novembre 1918
19 avril 1919
10 avril 1930

### A/ DIRE GENERAL

L'AN MIL NEUF CENT TRENTE CINQ, le 1er août et jours suivants, nous soussignés :

.... Géomètre-Expert
.... Architecte-Expert près les Tribunaux
.... Expert en expropriation

Experts dispensés du serment

Le premier commis par le Jugement du Tribunal Civil de la Seine en date du 2 Février 1935, rendu sur réquisition de Monsieur le Procureur de la République, agissant au nom de Monsieur le Préfet de la Seine, représentant la ville de Paris.

Le second choisi au nom de la Ville de Paris par Monsieur le Préfet de la Seine.

Le troisième désigné par messieurs X..Y..Z.., dans l'immeuble portant le n°6 du plan parcellaire.

A l'effet ainsi qu'il est dit au dispositif du jugement précité :

Vu :

1° - Les lois des 3 mai 1841, 6 novembre 1918, et 17 juillet 1921;

2° - La loi du 19 avril 1919, modifiée par celle du 10 avril 1930 - et notamment l'article 9 - relative au déclassement de l'enceinte fortifiée et à l'annexion de la zone de servitude non aedificandi, qui a déclaré d'utilité publique l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation des terrains et bâtiments composant la zone des servitudes militaires de l'enceinte de Paris et a autorisé l'acquisition de parcelles hors zone.

3° - Le décret rendu par Monsieur le Président de la République Française en date du 23 juillet 1933, qui a déclaré d'utilité publique l'acquisition des parcelles d'immeubles situées sur le territoire de la commune de ... et à l'élargissement de l'Avenue Jean-Jaurès.

4° - Les plan et état parcellaires des immeubles ou portions d'immeubles à exproprier.

5° - L'arrêté préfectoral en date du 14 mai 1934 ordonnant l'ouverture de l'enquête prescrite par le titre 2 de la loi du 3 mai 1841 et le dépôt du

plan parcellaire également sus-visé, tant à la mairie du nème arrondissement de la ville de... qu'à celle de la commune de .....

6° - Le numéro dûment certifié conforme du Bulletin Municipal Officiel, feuille du 2 juin 1934, dans lequel l'avis d'enquête a été inséré;

7° - L'exemplaire de l'affiche placardée en vue de la publication du même avis;

8° - Les certificats des Maires du Nème arrondissement de la ville de Paris et de la commune de ....constatant l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par la loi du 3 mai 1841 sus-visée;

9° - Les procès-verbaux de l'enquête ouverte tant à la Mairie du Nème arrondissement de la ville de ... qu'à celle de la commune de ...., du 19 au 27 juin 1934;

10° - Le procès-verbal de la Commission d'enquête en date des 28 juin et 6 juillet 1934;

11° - L'arrêté pris par Monsieur le Préfet de la Seine à la date du 18 janvier 1935, qui a déclaré cessibles immédiatement en totalité ou en partie, pour cause d'utilité publique les immeubles ou portions d'immeubles dont l'occupation est nécessaire pour la formation des abords de la porte de .... et l'élargissement du boulevard Jean-Jaurès, tant sur la zone annexée de .... que sur le territoire de la commune de ....

De procéder conformément aux prescriptions de l'art. 3 de la loi du 19 avril 1919, modifiée par la loi du 10 avril 1930, aux estimations et seulement pour les terrains ou portions de terrains situés dans la zone de...

Après nous être réunis pour prendre connaissance du Jugement et des documents remis par la Ville de ...

Après avoir visité en commun les lieux, en présence de l'Avoué de la ville de ...., des parties et des conseils des parties.

Aprèsaavoir reçu la documentation nécessaire à la reconnaissance, la définition et la désignation des lieux.

Après avoir effectué la communication réciproque de ces documents.

Après avoir, dans une réunion au Cabinet, écouté les dires, observations, discussions contradictoires des parties et leurs conseils.

Nous sommes réunis les jours suivants pour vérifier, comparer, discuter les dires, recueillir tous renseignements utiles, opérer tous recoupement nécessaires et avons rédigé en commun le rapport suivant exposant le résultat de nos opérations.

## B - RAPPORT PREALABLE AUX EVALUATIONS D'IMMEUBLES

Les voies de la porte de ... aux abords de laquelle sont situés les

(1) Voir journal des G.E.F. p. 360 année 1938.

terrains de la zone de servitudes à évaluer sont très passantes. La principale en effet prolonge l'une des artères les plus actives de la Ville de...: l'avenue de .... et se transforme en voie principale de la ville de ... l'un des centres extérieurs les plus peuplés du département de la ....

Nous devons, pour appuyer les raisonnements à tenir en vue de l'évaluation, définir dans quelle catégorie d'immeubles il nous faut placer ceux actuellement expropriés. Ce sont des propriétés caractérisées par le fait qu'elles étaient déjà constituées et closes au moment du décret du 10 août 1853 relatif à la servitude de l'enceinte fortifiée de Paris. Quelles que soient les modifications introduites par les charges des lois et décrets relatifs aux servitudes militaires, il s'agit donc ici de propriétés et non pas de terrains et nous devons noter que les raisonnements pour l'estimation diffèrent sensiblement, notamment en ce qui concerne les notions d'usage du sol, de l'enclave et de la solidarité des constructions et du sol.

Pour cette zone, nos investigations nous ont fait retrouver un assez grand nombre de prix de ventes d'immeubles dans l'espace qui nous intéresse et cela nous permettra de n'utiliser que des références à des immeubles situés dans le périmètre de nos évaluations. Il apparaitra qu'elles seront ainsi plus près de la vérité que celles qui pourraient être déduites soit de prix de ventes antérieurs à 1914, soit de prix de ventes pour des terrains hors zone. Notons que toute appréciation faite pour rechercher la relation entre les prix hors zone et dans la zone évidemment approximative.

Nous devons encore formuler un certain nombre de réserves sur les modes susceptibles d'être employés pour parvenir à l'estimation des immeubles qui nous préoccupe.

A - Par comparaison avec les prix pratiqués avant guerre à Clichy
B - Avec ceux tirés des expropriations
C - avec ceux pratiqués dans Paris
D - Par le revenu.

**A) Prix antérieurs à 1914.**

La dégression monétaire et la progression de la valeur des immeubles n'ont pas suivi la même allure de 1914 à 1936.

C'est ainsi que si le pouvoir d'achat du franc a diminué dans la proportion de 5 à 1, les prix d'achat des immeubles n'ont en général pas dépassé un coefficient de 3,5 par rapport à 1914.

Et encore les opérations d'urbanisme et de construction dans le département de la Seine ont rendu variable d'un point à l'autre du département, le coefficient de progression de la valeur des immeubles. Notamment, la ville de ... a eu son plus grand développement entre 1900 et 1914. Avant même les lois sur l'urbanisme, elle a ouvert de grandes voies, des places, des parcs, nettoyé les voies privées, les impasses du boulevard ... pratiqué une politique d'aménagement, d'assainissement et d'embellissement qui a eu pour effet de faire progresser la valeur des propriétés dans cette partie

du département plus qu'ailleurs dans la période de 1900 à 1914. *Il est donc logique d'affirmer que la plus value déjà acquise en 1914 a empêché le coefficient 3,5 dont nous parlions plus haut d'être atteint en cet endroit en 1936.*

**B) Chiffres tirés des expropriations**

Nous devons attirer l'attention sur la difficulté de s'appuyer sur des prix antérieurement accordés à l'occasion d'une expropriation. En général les prix attribués par les jurys ne sont pas seulement ceux de la valeur de l'immeuble mais ils sont en outre majorés d'une indemnité pour dépossession accessoires, frais de remploi, etc...

Or, ces éléments sont essentiellement variables, tiennent compte des circonstances à l'époque, de considérations locales, de droits de mutation variables, etc.., qu'il faudrait déjà pouvoir discriminer et distraire du prix réel pour parvenir à une saine comparaison.

D'autre part, il nous faut remarquer qu'en raison de la politique foncière de la ville de ... de 1900 à 1914, il y a eu un nombre considérable d'expropriations de remises à l'alignement et qu'inévitablement les prix pratiqués dans cette période ont été certainement influencés par excès.

**C) Prix pratiqués dans Paris**

Ces prix ne peuvent venir en comparaison des prix de zone. Ici, les plus rapprochés sont encore à plus de deux cents mètres de ceux qu'il s'agit d'évaluer. Ensuite, il faut dire qu'ils bénéficient, en dehors du droit à la construction, des divers avantages qui s'attachent à l'habitation dans Paris, à l'intérieur de l'ancienne enceinte des fortifications : transports en commun plus rapprochés, police plus stricte, nettoyage et éclairage plus abondants, proximité de distractions, etc....

**D) Par le revenu**

Nous ne rejetterons pas le cas échéant l'évaluation par le revenu(1) En effet, quelle que soit la situation d'un immeuble, il faut bien dire que celui qui souhaite l'acquérir se préoccupe le plus généralement de son revenu. Notons qu'il est fréquent, dans la zone, que ce n'est pas toujours le revenu apparent qu'il importe d'adopter pour une base normale d'estimation utilisant le taux de capitalisation.

En effet, malgré les contraventions, les possibilités de se dérober aux obligations de la servitude ont été trop faciles, et d'une importance souvent très grande, aussi de nombreux occupants ont obtenu des revenus en parfaite contradiction avec les règles de la légalité, sinon de la logique.

Par ailleurs, les avantages escomptés dans l'avenir d'une augmentation de valeur du capital du fait de l'expropriation prévue, ont pu permettre à certains propriétaires d'accepter un revenu inférieur à la normale.

(1) Voir à cet effet Jugement de la Cour d'Appel de Paris, Arrêt du 27 mai 1935, Aff.Griffaut Cadou c/ Société anonyme Seine Automobile.

Enfin ,nous rejetterons encore les arguments tirés du revenu cadastral. Il s'agit là d'évaluations fiscales arbitraires, établies le plus souvent en dehors de la connaissance du propriétaire, lequel d'ailleurs étant averti depuis 1919 qu'il doit être exproprié, a tout intérêt à voir l'administration des Contributions surestimer les immeubles. Il préfère payer pendant quelques années un impôt plus élevé pour obtenir une référence officielle.

° ° °

Concluons donc des observations qui précèdent que nous aimons mieux utiliser, ainsi que nous l'avons dit ci-dessus, les prix recueillis par nous dans la zone considérée, nous ne saurions trouver ailleurs de consitions plus semblables de prix, de situation, de conditions économiques.

Toutefois, pour rendre comparables ces prix, il nous faudra les ramener à une commune mesure tenant compte des fluctuations du marché immobilier.

Pour cela, nous allons établir des coefficients par année des dites fluctuations telles qu'elles ressortent des faits bien connus des experts immobiliers.

Les erreurs que nous pouvons commettre en transposant nos prix d'une date à une autre seront en appliquant le barême suivant, de très faible importance.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *2ème colonne* |
| 1914 à 1917 | - | 100 | 1926 | - 256 | |
| 1918 | - | 111 | 1927 | - 284 | 557 |
| 1919 | - | 123 | 1928 | - 315 | 557 |
| 1920 | - | 137 | 1929 | - 350 | 611 |
| 1921 | - | 152 | 1930 | - 350 | 614 |
| 1922 | - | 169 | 1931 | - 350 | début 649 |
| | | | | | fin 557 |
| 1923 | - | 187 | 1932 | - 315 | 536 |
| 1924 | - | 208 | 1933 | - 284 | 491 |
| 1925 | - | 230 | 1934 | - 255 | 481 |
| | | | 1935 | - 225 | 430 |

**Nota** - L'office de renseignements de la Société des Architectes diplomés pense que les valeurs locatives suivent les fluctuations de l'indice du coût de la vie. On verra, en 2ème colonne ci-dessus ces indices depuis 1927. On remarquera la concordance des deux échelles d'évaluation.

**Examen des termes de comparaison**

1° - Immeuble 10, Boulevard ... n° 1 du plan parcellaire.

Vente du 10 mai 1929, Me..., notaire à ..., par les consorts... à M. et Mme...., comprenant divers bâtiments et 1.754 m2 au total dont 212 m2 hors zone et 1.542 m2 dans la zone

Prix global : 80.000 francs.

Pour nous permettre de déterminer des prix de base susceptibles d'être adoptés comme termes de comparaison, il nous faut ici faire un certain nombre d'observations :

*a)* Le terrain est très étroit (un peu moins de dix mètres de largeur pour une profondeur moyenne de 180 mètres) ce qui est une cause de dépréciation.

Les bâtiments n'ont pas une valeur négligeable puisqu'ils dont l'objet *rien que pour ceux existant dans la zone* d'une offre d'environ dix mille francs.

*b)* Si le prix de vente était en 1929 de 80.000 francs, on remarquera d'après notre tableau de fluctuation des prix qu'il serait aujourd'hui dans le rapport suivant :

$$\frac{P}{225} = \frac{80.000}{350} \text{ soit : } 51.500 \text{ environ}$$

*c)* On notera encore qu'on peut dire que le prix du mètre hors zone est environ le double du prix dans la zone, puis encore que la valeur du sol au mètre carré diminue au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la façade.

*d)* Puis, une règle qui, malgré son empirisme, jouit d'un certain crédit, propose de partager un terrain profond en tranches de trente mètres depuis la façade et de dire que si la valeur de la première tranche est $p$, celle de la seconde est $\frac{p}{2}$, la troisième $\frac{p}{3}$, etc..., le dénominateur étant toujours le chiffre qui exprime le rang de la tranche depuis la façade.

Cette règle peut être critiquée et, de toute évidence, n'a qu'une valeur d'approximation, et ne saurait être applicable que comme dans le cas qui nous préoccupe, lorsqu'il s'agit de propriétés généralement closes où l'utilisation des fonds de propriétés pose des problèmes d'accès et déoccupation susceptibles de faire perdre beaucoup de terrain.

Néanmoins, nous devons justifier l'approximation choisie par nous. Aussi, nous prendrons comme justification le tableau suivant où nous manifestons les relations qui résultent en France des données d'un ouvrage de MM. Bourdillat et Drouet, paru en 1934; en Amérique et en Belgique de théories exposées dans des publications de ces pays et reproduites en France dans je Journal *des Géomètres-Experts.* (1)

(1) Voir l'étude établie postérieurement au rapport et qui figure au cours.

| Profondeurs | Proportion des valeurs par rapport à la façade | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Amérique | Belgique | Bourdillat et Drouet Paris 1934 | Présent Rapport |
| 1 à 30 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 30 à 60 | 1/2 | 1/3 | 2/3 à 1/2 | 1/2 |
| 60 à 90 | 1/3 | 1/4 | 1/5 | 1/3 |
| 90 à 120 | | 1/5 | 1/10 | 1/4 |
| 120 à 150 | 1/4 | 1/5 | 1/20 | 1/5 |
| 150 à 180 | | 1/6 | 1/40 | 1/6 |
| 180 à 210 | | | | |

A l'aide de cette règle, compte tenu de ce que la zone coupe aux trois quarts la première tranche, nous allons - connaissant le prix global - calculer le prix en façade.

Nous avons une suite de fractions compte tenu de ce que la profondeur étant 180 environ, chaque tranche comporte un sixième de la surface globale environ. La somme de ces fractions doit être rendue équivalente au prix global que nous avons déduit ci-dessus pour 1935, soit environ 51.500 francs.

La réduction conduit donc à la valeur de $p$ en façade = 112 francs; d'où la valeur de la première tranche en zone est égale à cinquante six francs (56 fr).

La division du prix nous donnera :

Hors zone environ ..... 23.500 frs
Et, dans la zone ..... 28.000 frs

2° immeuble n° 4, avenue de la Porte de.... n°7, du plan parcellaire.

Vente du 8 août 1919, M$^{e}$ ...., notaire
Vente **Vve** Louis ..... à M. et Mme... comprenant 373 m2 clos de murs avec bâtiments.
Prix global : 40.000 francs.

Les constructions qui étaient sur l'immeuble au moment de la vente font actuellement l'objet par la ville de Paris d'une offre d'environ 19.000.000 francs et sont estimées à un prix beaucoup plus élevé par l'expert du propriétaire. Si nous déduisons cette somme du prix global, nous, retrouvons pour le sol un prix de 21.000 francs, soit pour le mètre carré : 56fr.30 ce qui donne le prix de 103 francs en façade pour 1935.

Ce prix de *cent trois francs* en cet endroit nous apparaît un peu faible. Ceci vient de l'évaluation un peu forte des constructions.

3° immeuble n° 46, avenue de la Porte de ..., n° 8 du plan parcellaire. Promesse de vente en 1923, consentie par Mme ... au locataire principal, M. ....., comprenant les constructions actuelles et 363 m2 de sol pour le prix global de 60.000 francs.

La ville offre pour les constructions appartenant au propriétaire une somme de 40.000 francs environ, mais l'expert des expropriés en demande beaucoup plus.

Diminuons cette valeur des constructions de celle du sol, nous aurons le chiffre de 20.000 francs, soit au mètre carré : 55 francs, ramené en 1935, on a le chiffre de : 67 francs.

**Nota** - Il nous est signalé qu'il existe pour cet immeuble un procès en rescision pour lésion des 7/12°

Pour cet immeuble, la comparaison avec le prix précédent, nous fait constater un désaccord du tiers de la valeur du terrain. Comme les deux immeubles sont à peu près de la même contenance, de même forme, de même situation, il nous faut en déduire que l'évaluation des constructions prises par nous pour en conclure la valeur du terrain est excessive ou encore admettre une autre considération parfaitement logique qu'on ne peut facilement dans un immeuble à peu près complètement couvert de constructions, distinguer le prix imputable au sol et celui imputable aux bâtiments. Enfin, on peut encore admettre que le prix de la promesse de vente de 1923 était trop faible.

4° Immeuble avenue de la Porte de .... n°s 39, 41, 43,47, 49 et 51; n° 14, du plan parcellaire.

Vente par M. et Mme .... en 1922 à M. ... locataire principal.

Superficie : 2.856 m2, non compris les constructions, celles-ci appartenaient pour la plus grande partie au locataire principal.

La vente a été consentie pour 300.000 francs en 1922. Ceci donnerait 105 francs du mètre, soit pour 1935 ..... 139 francs.

Cet immeuble présente une forme ayant de larges façades et une grande partie en pan coupé d'environ 600 m2, laquelle doit être considérée selon une règle empirique qui s'est toujours révélée vraie de 30% à 50% de plus value par rapport à l'ensemble.

Ceci nous conduit à dire que sur les 2.856 m2 on devrait admettre que 600 m2 valent moitié en plus et que au-delà de 30 mètres de la façade la valeur est moitié moindre. Le prix du mètre en façade sur l'avenur de Clichy serait pour cette propriété à 125 francs et le prix en pan coupé de 185frs environ.

5° Immeuble n° 44, Boulevard ...., n° 15 du plan parcellaire.

Vente par .... à MM. .... du 22 Février 1928.

Le terrain de 2.000 m2 environ vendu 110.000 francs apparaissait à 55 frs le mètre. Une réclamation de l'enregistrement et un accord amiable lui ont fait attribuer le prix global de 200.000 francs. Il faut dire qu'il existe ici des constructions d'ailleurs très anciennes. Les offres de la ville les font ressortir à 170.000 francs environ. L'expert des expropriés les évalue beaucoup plus. Le terrain reviendrait ainsi à 30.000 francs, soit le m2 : 15 francs, ramené pour 1935, à ..... 11 francs.

Cet immeuble est un terrain de forme satisfaisante avec 25 mètres de façade et 90 mètres de profondeur.

Le prix du terrain de 15 francs ramené à 11 francs le mètre est ici manifestement insuffisant. Il faut donc convenir que le prix des constructions que nous avons retranché du prix global est excessif. Nous établirons donc ici l'analogie avec l'évaluation que nous avons discutée pour le n° 1 du plan parcellaire, soit en façade 56 francs le m2 que nous majorerons encore de 4 fr. pour tenir compte de la bonne forme du terrain, soit le prix de 60 francs en façade que nous diminuerons toutefois comme il a été dit ci-dessus pour chaque tranche de 30 mètres en allant vers le fond du terrain. Ceci donnera un prix moyen de 36 fr.65 le mètre carré.

On remarque que ce chiffre est triple de celui qui résultait de notre première interprétation des chiffres de la vente.

6° Immeuble avenue du Cimetière, n° 4, contigu au n° 12 du plan parcellaire.

Réalisation le 14 novembre 1923 d'une promesse de vente par M. ... à la Société ..... frères.

Pour 196 m2, prix 10.000 francs, soit le mètre carré : 51 francs, ramené pour 1935 à 62 francs.

7° Immeuble avenue du Cimetière, n° 10 *bis*

Licitation chez M^e^ ...., avoué

Acquéreur : M. .... le 15 avril 1931

320 m^2^33 pour 35.100 francs, soit le mètre carré : 109 fr.55, ramené pour 1935 à 71 francs.

8° Immeuble avenue du Cimetière ..... n° 2; n° 12 du plan parcellaire.

Vente sur licitation : M^e^ ...., avoué

M. ....., acquéreur.

Terrain seul : 34.000 francs en 1931.

Soit le mètre carré : 133 fr.80 ramené pour 1935 à 88 francs.

Ces trois derniers immeubles sont situés le long de l'Avenue du Cimetière des .... Nous constatons l'excellente concordance des trois chiffres ci-dessus qui progressent, comme il est normal de le penser, du cimetière vers l'avenue de la Porte de .....

9° Immeuble chemin de la Croix, anciennement n° 18, actuellement n° 16, figurant sous le n° 17 du plan parcellaire.

Vente ..... à M. .... Hippolyte.

M^e...,....., notaire à Paris, 4 février 1920

Terrain de 288 m2.50, avec pavillon.

Prix global : 15.000 francs.

Ramené par le barème au prix de 1935, nous avons 24.635 francs. Si nous déduisons les offres de la ville : 20.520 francs pour les constructions faisant partie de la vente, le terrain ressort à, le mètre carré 14 fr.25

Ces prix manifestent des discordances importantes pour des immeubles rapprochés les uns des autres, dont nous avons d'ailleurs donné l'explication.

Nous constatons ensuite que trois ilots d'immeubles situés dans des conditions économiques différentes se présentent à nous.

A - Celui situé au Nord-Est de l'av. de la Porte de C....

B - Celui situé au Sud-Ouest de la même avenue

C - Celui le long de l'avenue du Cimetière des B....

Nous grouperons donc nos références spéciales à chacun d'eux et établirons le tableau ci-après :

**Tableau des prix ramenés à la date de 1935**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ( 1 .- | | 1929 | **18 fr.15** | N° 1 |
| A | ( 2 .- | 56 fr. 30 | 1919 | **103 fr.00** | N° 2 |
| | ( 3 .- | 55 fr. 00 | 1923 | **67 fr.00** | N° 8 |
| | ( 4 .- | 105 fr. 00 | 1922 | **139 fr.00** | N° 14 |
| B | ( 5 .- | 15 fr. 00 | 1928 | **11 fr.00** | N° 15 |
| | ( 9 .- | | 1920 | **14 fr.25** | N° 17 |
| | ( 6 .- | 51 fr. 00 | 1923 | **62 fr.00** | proche le n° 12 |
| C | ( 7 .- | 109 fr. 55 | 1931 | **71 fr.00** | - |
| | ( 8 .- | 135 fr. 80 | 1931 | **88 fr.00** | N° 12 |

**CONCLUSION**

Compte tenu des chiffres qui précèdent et sous réserve des situations particulières que l'étude spéciale de chacun des immeubles va nous révéler, nous adopterons pour nos prix en façade sur le boulevard ..... soixante francs (60 fr) le mètre carré.

Sur l'avenue de la P... de C...., sous les mêmes réserves, nous adopterons le prix de cent vingt cinq francs (125 frs) le mètre carré.

Toutefois, pour les lots dépassant trente mètre de profondeur, nous effectuerons un abattement à ces prix pour que chaque fraction postérieure

de 30 mètres de profondeur se voit attribuer une valeur diminuant par rapport à la façade et à chaque partie de 30 mètres, dans le rapport ci-dessus indiqué : 1/2 du prix de façade pour la deuxième tranche; 1/3 pour la suivante, etc...

Pour les lots d'angle, nous adopterons le prix de 185 francs le m2.

Notons ici que les constructions seront évaluées dans tous les immeubles en sus des prix du terrain.

Aussi lorsqu'on voudra comparer les prix formulés par nous avec ceux d'acquisition dans ou hors zone, on devra prendre le chiffre global (sol plus constructions) en en tirer le prix proportionnel au mètre carré.

## C) CONSIDERATIONS GENERALES (1)

L'expropriation dont il s'agit est faite en vue de la reconstruction du pont de la route nationale n° ... le fleuve.

L'ancien pont a été détruit par une explosion du fait de la guerre, un élargissement de la rue Jean Jaurès est prévu et la circulation, sans cesse accrue en cet endroit, oblige à prévoir pour le pont une largeur de 20m. En outre, les nécessités de la navigation d'une part, de la circulation ferroviaire d'autre part, obligent à surélever cet ouvrage à l'ouest duquel la rue Jean-J.... franchit le chemin de fer de P.... à O....

Cette surélévation atteindra sur l'axe du pont de 2m.92 et se poursuivra sensiblement au même niveau sur 100 mètres de part et d'autre de cet axe, afin d'assurer le maximum de visibilité à la traversée de l'ouvrage. Il en résultera un relèvement important des rampes d'accès sur les deux rives et le remblai des terrains riverains où diverses constructions seront placées en contre-bas.

Il s'ensuit que, pour les raisons ci-dessus énoncées, l'opération se révèle techniquement bien comprise et indispensable.

### I - Bases de l'estimation foncière

*a) Le sol* : On constatera que les immeubles expropriés à étudier comportent une série de situations nettement distinctes.

On remarque, en premier lieu, celle des constructions face à la gare de ...., au début de la rue ..... Ils bénéficient de la réunion d'avantages résultant :

- de la circulation régionale sur la route nationale ...
- de la circulation locale dans la grande rue de ....
- de la répartition des circulations au carrefour de la tête de pont.
- et enfin, de la proximité de la gare des voyageurs

(1) Rédaction de 1941.

En deuxième lieu, les immeubles de l'autre côté du pont ne bénéficient que d'un passage important sur une route régionale de circulation active. Il n'y a pas de carrefour en tête de pont, la construction y est moins dense et il n'y a pas d'arrêt obligé en cet endroit. On peut retenir toutefois la promenade des bords de R.... comme un élément d'achalandage d'ailleurs plutôt faible.

On aperçoit une troisième situation qui ne bénéficie plus de la circulation, mais seulement des avantages d'un quartier neuf, c'est celle des immeubles en façade sur les avenues d'A .... et de V.....

Enfin, un quatrième emplacement sera considéré au bas de la rue D...-B..., vers la rue de la place C.... : vieux immeubles, sols bas, vieux quartiers.

Nous allons maintenant rechercher dans les références recueillies, celles qui nous apparaissent les plus adaptées au rôle de terme de comparaison pour chacun des emplacements ci-dessous discriminés.

Tout d'abord, pour les retenir ou les rejeter, nous devons signaler que nous ne pouvons trouver nos termes de comparaison que dans des situations analogues à celles que nous avons à discuter. C'est ainsi que nous dirons qu'il faut les voir dans un périmètre délimité à trois cent mètres de chaque côté des alignements de la route nationale n°..., puis à l'ouest par la route nationale n° ... de C... à P... et à l'est par les rues C.... et P.... Il est évident que toute valeur d'immeuble prise en dehors de ce périmètre s'applique à un quartier à formule d'occupation trop différente de celle qui nous préoccupe, pour qu'elles puissent être comparables.

Dix références de terrains nus se présentent à notre appréciation. Les dates de vente s'échelonnent de 1931 à 1940. On sait que la valeur des immeubles a atteint son maximum entre 1930 et 1932, une régression s'est très nettement fait sentir jusqu'en 1935 et 1937; puis, à partir de cette date, la stabilité des prix s'est établie autour de 20 à 30% de la valeur maximum. Depuis 1939, les prix des terrains tendent vers une hausse.

Ceci établi, examinons les références enregistrées au tableau :

1 - Terrain de 423 $m^2$ à l'angle de l'avenue Victor-Hugo et du quai P...., vendu le 24 juillet 1938 à 85 frs le $m^2$. Il s'agit de l'un des immeubles à exproprier.

Référence à retenir.

2 - Terrain situé rue A.... B...., quartier nouveau à forme d'occupation différente des emplacements qui nous préoccupent, hors le périmètre défini.

Référence abandonné.

3 - Terrain de 1.585 $m^2$, rue R...-R..., vendu le 24 novembre 1928 à 75 frs le mètre carré.

La date de vente se situe à un échelon des prix correspondant au taux actuel. La surface - plus importante que celle d'un lot normal - permet de

dire que le prix de 75 frs doit être majoré de 10 à 15% pour le comparer avec un lot normal de 300 à 500 $m^2$.

Référence à retenir.

4 - Terrain de 192 $m^2$, avenue des Chalets, vendu le 25 mai 1939 à 100 frs le mètre, avec construction en mauvais état.

Même en mauvais état, la construction a dû tendre à majorer le prix.

Références néanmoins à retenir.

5 - Terrain 3 rue A... B.... Mêmes raisons que celles concernant le n° .. ci-dessus.

Référence abandonnée.

6 - Terrain rue E... P...

Même raisons que celles concernant le n° précédent.

Référence abandonnée.

7 - Terrain de 571 $m^2$ situé avenue des C.... et quai P.... Vente du 28 Mars 1938 correspondant pour les prix à la situation actuelle.

Référence à retenir.

8 - Terrain de 193 $m^2$ situé avenue des C... et quai P..., vente du 29 mai 1931, au point le plus élevé de la progression des prix depuis 1914.

Référence à retenir.

9 - Terrain de 591 $m^2$ voisin du précédent. Vente du même jour. Même observation que ci-dessus.

Référence à retenir.

10 - Terrain de 443 $m^2$ sur l'avenue V...H... Vente du 21 juin 1937. Il s'agit de l'un des terrains en partie expropriés. La vente est dans une période de régression des prix.

Référence à retenir.

11 - Terrain de 329 $m^2$ avec maison, situé 3 avenue d'A... Vente du 10 juin 1938. Il s'agit de l'un des terrains en partie expropriés. La maison n'a que la valeur de démolition.

Référence à retenir.

En outre des références ci-dessus de terrains nus, nous avons relevé une série de ventes de terrains bâtis que nous énonçons sans commentaires pour la plupart, mais dont la comparaison nous apparaît complexe du fait qu'elle comporte des éléments discordants en ce qui concerne la présente étude.

Néanmoins, pour éviter toute confusion, nous croyons devoir formuler quelques observations:

*Sur le n° 20* - Il s'agit d'une vente par la Société B... à la S.N.C.F. du 28 juin 1926, qualifiée de trois parcelles de terre. Le rapport

du prix global à la surface fait apparaître le prix de 178 frs le mètre carré. Nous devons souligner que, non seulement, il s'agit d'une acquisition amiable destinée à éviter pour la Compagnie les frais de l'expropriation, mais encore qu'il existait sur ce terrain une maison de rapport importante à caractère historique dite Maison C... et que le contrat de vente laissait la charge de rétablir les murs et d'aménager ladite construction.

On peut donc dire que cette référence ne peut servir de terme de comparaison pour les prix de terrain, surtout si l'on remarque que la même Société a été la venderesse des terrains voisins qui constituent pour la référence n°3 au prix de 75 frs le $m^2$, en 1928.

En ce qui concerne les références n$^{os}$ 1 et 2 du plan d'expropriation, nous constatons que cette coïncidence nous amène à les retenir. Constatons qu'elles ont une origine commune en la personne de M.J...

En 1914, celui-ci vend le lot d'angle de 310 $m^2$ et cela au prix de 141 fr.60 le $m^2$. Toutefois, ce prix comporte une servitude active au profit de l'acquéreur; l'interdiction pour le vendeur, pendant 51 ans, d'ouvrir un commerce de café, vins, liqueurs. On note que cette interdiction a permis à l'acquéreur C..., après avoir construit un immeuble sur ce terrain, de vendre un commerce semblable 375.000 francs.

En 1920, le même vendeur J... vendait à S... le surplus du sol de sa propriété gravée de la servitude ci-dessus pour le prix de 69 frs le $m^2$. Il existait sur ce terrain quelques constructions.

On ne saurait tenir compte de ces chiffres faussés par l'importance des servitudes, pour en déduire les prix actuels du sol.

*Conclusion* - Compte tenu de ce qui précède, nous apercevons que les terrains, avenue de V... et avenue d'A..., sont de situations analogues et, par conséquent, de même valeur que les terrains des références n$^{os}$ 7,8,9. Nous y ajouterons la référence n° 11 parce que la construction visitée par nous apparaît avec seulement sa valeur de démolition. On a donc les prix moyens, au mètre superficiel, de : 54 frs, 65 frs, 50 frs et 64 frs le mètre carré.

Tenant compte de ce que les avenues considérées sont de plus grande importance, nous adopterons donc, en cet endroit, le prix moyen de 65 frs le $m^2$. Pour la situation à l'Est du pont, nous avons les références n$^{os}$ 1 et 10 qui sont 85 frs et 90 frs le mètre carré.

Nous adopterons ce dernier chiffre.

Pour la situation, place de la G..., en l'absence de références possibles, nous déduirons de tous les renseignements et discussions le prix de 175 frs le mètre carré.

Enfin, pour le bas de la rue Deville Berthereau et la rue C..., nous adopterons la référence n° 3, majorée de 10 frs, soit 85 frs, pour tenir compte de ce que le chiffre de 75 frs est un peu bas en raison de l'importance du lot : 1.585 $M^2$.

Les prix de base ci-dessus seront l'objet d'un ajustement pour le cas particulier de chacun des immeubles que nous allons examiner.

Les Experts notent que, dans leurs indemintés de dépossession, ils ont tenu compte de la dépréciation susceptible d'être apportée au surplus des propriétés subissant une emprise, que cette dépréciation provienne de la superficie ou de l'altimétrie de ladite emprise.

*b) Constructions* - Les constructions seront évaluées en considération de la nature des matériaux, des prix des constructions, de leur état d'entretien, de leur vétusté et, s'il y a lieu, de toutes autres considérations.

Pour l'évaluation globale des immeubles, nous ne rejetterons pas, le cas échéant, les renseignements tirés de l'évaluation par le revenu d'ailleurs admise par la Cour d'Appel de P... dans un jugement G... c/ société S... Automobile, du 27 mai 1935.

*c) Frais de remploi* - Mr C..., expert de l'administration, et Mr B... Experts des Domaines, nous ont signalé qu'ils n'admettaient pas ce chef d'indemnité.

Ils estiment que la nécessité de ces frais est très aléatoire et que, dans de très nombreux cas précédents, les expropriés n'ont pas eu à les supporter.

M. D..., expert du Tribunal, a estimé que les termes de la loi "juste et préalable indemnité" devaient s'entendre comme d'ailleurs tous les auteurs l'ont fait jusqu'ici, dans ce sens que la chose expropriée doit pouvoir être remplacée par une chose dans laquelle l'exproprié pourra se replacer d'une façon équivalente, ce qu'il ne pourrait faire s'il ne lui était pas alloué les frais et droits de mutation correspondant à la valeur de l'immeuble exproprié. D'où le soussigné conclut que, abstraction faite des accessoires, il croit devoir attribuer des frais de remploi se montant à 22% pour l'époque actuelle.

## II - Bases des indemnités d'éviction

*a) Locaux commerciaux* - Nous tiendrons compte, en l'espèce, des éléments suivants :

- obligation, pour le commerçant, de quitter d'urgance ses locaux : trouble de jouissance, perte de clientèle, possibilité plus ou moins grande de se recaser dans les environs, frais de réinstallation, etc...

- nombre de commerces fermés du fait de la guerre rendant possible les installations de commerçants évincés.

Nous ne pouvons adopter de barême et même de règles fixes. Tous les cas seront examinés particulièrement, mais on peut fixer les chefs d'indemnités suivants :

1) Indemnité provisionnelle principale qui sera fonction de la perte de clientèle, trouble de jouissance, chômage. La perte de clientèle due au changement de situation, le chômage pendant la recherche de cette situation nouvelle et l'ensemble des troubles résultant de l'arrêt brusque des affaires seront bloqués en un seul chef variable ,selon les commerces et les possibilités d'une réinstallation, ainsi que la durée du bail.

2) Majoration de loyer. Nous énonçons ce chef parce qu'il est fréquemment réclamé par les expropriés. Nous remarquons qu'il ne saurait être retenu. En effet, si le loyer actuel du commerçant évincé est faible, cela a pour effet de rendre sa balance commerciale favorable, ce qui fait monter le principal de l'indemnité d'éviction. Si le loyer, au contraire, est trop fort, il trouvera en se déplaçant une autre situation à cet égard plus avantageuse.

Enfin, s'il y a loyer normal et qu'on remarque que le racasement ne peut se faire que dans une maison neuve, on doit remarquer que le fait de prendre une installation neuve est un avantage matériel et certain pour l'exercice d'un commerce quel qu'il soit.

D'ailleurs, s'il acquiert un fonds de commerce, il le paiera, compte tenu des résultats d'une balance commerciale, dans laquelle interviendra le prix du loyer.

3) Frais de réinstallation. Nous aurons à constater la nature de l'installation faite par le commerçant évincé, ce qui est amorti du fait de la durée du bail et des considérations logiques qu'il a pu exposer.

4) Indemnité de déménagement - Cette indemnité étant en rapport avec les nécessités et l'importance des objets à déplacer.

*b) Locaux d'habitation* - Nous allons examiner des cas absolument différents : des logements nettement insalubres, des maisons neuves, des locataires ayant bénéficié d'une législation favorable, des locaux vides. Il nous est difficile de parler de règle. Pourtant, nous aurons à envisager dans chaque cas particulier :

1) Une indemnité principale d'éviction en rapport avec le montant du loyer, la durée de l'occupation et les avantages que la situation des locaux apportaient au locataire.

2) Le remboursement éventuel de frais que le locataire a pu faire et qui ont pu diminuer sa charge du prix du loyer et qu'il n'aurait pas encore amorti.

3) Le cas échéant, une indemnité pour majoration éventuelle de loyer.

4) Enfin, une indemnité de déménagement en rapport avec l'importance du mobilier à déplacer.

# D - EXPROPRIATION

## EVICTION des FONDS de COMMERCE

### DEFINITIONS

Nous devons tout d'abord énoncer que le fonds de commerce c'est l'ensemble des éléments qui permettent à celui qui le détient de négocier les relations nécessaires entre le producteur et le consommateur.

Ces éléments sont inévitablement constitués par :

*a)* La situation dans un local susceptible d'être occupé à bail boutique ou autre dépendant d'un immeuble quelconque;

*b)* Les aménagements et l'ameublement de ce local;

*c)* Le droit au bail, à la raison sociale, aux marchés à recevoir ou à livrer, aux traités divers, licences, moyens d'attirer la clientèle, etc...

En comptabilité, on distingue ces éléments en :

1° - DROITS INCORPORELS ou IMMATERIELS qui comprennent ce que nous avons désigné sous les paragraphes *a)* et *c)*;

2° - ELEMENTS CORPORELS ou MATERIELS, c'est-à-dire l'installation immobilière ou mobilière et les marchandises.

On devra retenir l'attention sur la distinction entre deux mots: CLIENTELE et ACHALANDAGE.

Plus spécialement:

La CLIENTELE signifie l'ensemble des personnes attirées par le détenteur du fonds de commerce ou ses fondés de pouvoir et qui par conséquent peuvent être appelées à suivre le siège du fonds de commerce s'il se déplace.

L'ACHALANDAGE désigne les acheteurs éventuels attirés par les avantages représentés à leurs yeux par un magasin d'emplacement donné.

### Evaluation d'un Fonds de Commerce

Malgré que nos recherches n'aient pour but que des indemnités d'éviction, il nous faut néanmoins pour comprendre la portée de ces indemnités, savoir comment on évalue un fonds de commerce, ne serait-ce qu'en raison de ce qu'une telle évaluation est inévitablement fonction du bénéfice moyen. En outre, on verra que nous avons intérêt à connaître et apprécier la relation de ce bénéfice avec les autres éléments de l'exercice du commerce en rapport avec sa situation.

En général, l'évaluation d'un fonds de commerce s'établit d'abord par l'évaluation séparée des éléments incorporels et des éléments matériels puis par leur addition.

Les éléments incorporels s'estiment en tenant compte d'une part des *bénéfices moyens futurs*, d'autre part de la durée éventuelle et possible de ces bénéfices.

La *durée éventuelle* des bénéfices est une notion variable avec chaque commerce ou entreprise.

La *durée possible* est fonction du temps pendant lequel le détenteur du commerce pourra résider dans le même emplacement.

La notion de *bénéfice moyen* est assez difficile à fixer. En effet, les auteurs ne sont pas tous d'accord à ce sujet. La discussion s'établit sur le bilan comptable d'une affaire et sur la manière d'établir cette comptabilité.

Constatons que le bénéfice tiré de la balance des frais généraux avec le chiffre d'affaires n'est pas le *bénéfice net* qui est employé pour établir la valeur d'un fonds de commerce. Il faut encore en retrancher - et cela est l'opinion de tous ceux qui se livrent à de telles estimations - la rémunération personnelle du détenteur du commerce, cette rémunération étant considérée comme celle d'un principal employé ou plutôt comme celle d'un gérant susceptible de remplacer le titulaire à la tête de sa mission.

Ne retenons pas le thème duscutable de retrancher encore les intérêts du capital engagé. Cette question dépendant de la façon dont la comptabilité est tenue et du taux de capitalisation susceptible d'être ensuite adopté.

**Comment définir le Bénéfice moyen**

Le bénéfice moyen est naturellement déduit des exercices passés. On ne l'étudie judicieusement que si on dispose d'au moins cinq années de bilans normaux, ne contenant pas de chiffres discordants, capables de manifester des faits anormaux ou des circonstances exceptionnelles. Puis on retire des chiffres ainsi obtenus par les balances de chacune de ces cinq années, ceux de l'année la plus forte et de la plus faible. On obtient ainsi trois années de bénéfices considérés normaux dont on fait la moyenne qui est le chiffre de bénéfices moyens adopté. De ce chiffre, on retire celui de la rémunération personnelle et on entreprend le calcul d'évaluation :

*a)* Selon les uns, on multiplie ce chiffre par un coefficient dont le montant est discuté en raison des lois de l'offre et de la demande, compte tenu du genre de commerce, de la situation, de la durée du bail et de quantités d'autres impondérables pour l'avenir.

*b)* Selon les autres, on établit en raison de toutes les considérations susdites, une prévision de bénéfices à venir, compte tenu de ce que ces bénéfices pourront être espérés pour un certain nombre d'années, au maximum une dizaine. On prend la moitié de ce nombre d'années, admettant qu'il faut en faire un partage égal entre l'acquéreur et le vendeur et on escompte à la date du jour de la vente le montant du produit du bénéfice espéré par le nombre d'années envisagé.

Nous manifestons ces deux manières de faire pour ordre. En effet, nous soulignons que nous n'avons pas à estimer les fonds mais à fixer des indemnités. Nous dirons d'ailleurs que lorsque les chiffres d'affaires et de bénéfices sont bien établis, l'emploi des deux méthodes pour des cas analogues est indiqué par les auteurs comme donnant dans l'ensemble des résultats assez concordants. Nous avons pu également constater que pour des affaires normalement menées, le bénéfice y compris la rémunération du directeur ressortait environ de 15 à 20 % du chiffre d'affaires.

Retenons de cette étude qu'elle apportera le moyen de critiquer nos chiffres, qu'elle nous inspire la nécessité de chercher les bénéfices dans le passé et de les apprécier pour le futur. Notamment, dans le cas présent[1] pour lequel le rapport a été établi, nous devons signaler que les commerces à étudier n'auraient pas dans un quartier transformé, modernisé, une situation aussi facile que dans l'état actuel.

Nous devons encore remarquer tout l'aléa que représente, depuis 1919, date de la loi spéciale sur l'expropriation de la zone, les baux consentis.

Enfin, puisque nous avons surtout à discuter les fonds de marchands de vins, nous noterons les renseignements que nous a permis de rassembler une enquête auprès des syndicats patronaux. Nous le faisons d'ailleurs avec la réserve qui s'impose. Malgré la loyauté des réponses faites à nos questions, il faut bien noter qu'elles représentent évidemment des conceptions favorables aux commerçants.

1° - On évalue le prix d'un fonds de marchand de vin-débitant, ayant comptoir et consommation par tables, 5 ou 6 années de bénéfices nets pris sur trois années moyennes.

2° - Il y a un autre moyen de chiffrer le prix d'un fonds de commerce de marchand de vin, en tenant compte de la recette journalière au comptoir: on multiplie la recette d'une journée par 500.

3° - S'il s'agit d'un débitant de tabac et vente de vin au comptoir on compte 1.000 fois le produit de la recette journalière.

4° - Lorsqu'un débitant de boisson annonce le volume de ses achats annuels pour les boissons (liqueurs, vin, bière, etc...), il faut doubler le prix d'achat pour obtenir le chiffre d'affaires.

5° - Lorsqu'un débitant de vin au comptoir, à la table, petit restaurateur, annonce son chiffre d'affaires, le bénéfice net ne doit pas être considéré à plus de 20 % du chiffre d'affaires.

Quand on examine la valeur de ces fonds de commerce, il y a lieu de noter qu'il y a une période dite de spéculation où les prix ont été élevés d'une façon excessive et n'ont aucun rapport avec le revenu véritable: c'est la période de 1929 à 1932.

Dans les commerces de vente de vin au comptoir (bar) il faut considérer qu'il y a nécessité du changement du patron dans un délai de 4 à 6 ans. Ceci pour deux raisons :

*a)* Il y a pour le débitant de vin, une activité excessive et il ne peut, lui ou sa femme, la supporter plus de 4 à 6 ans;

*b)* La clientèle elle-même se désaffectionne des gens qu'elle voit toujours et qui deviennent à la longue nerveux, d'où obligation réciproque de renouveler les gérants de ce genre de fonds de commerce dans un délai de 4 à 6 ans.

Il y a une cause de discordance entre les chiffres annoncés pour les éléments incorporels de la vente et le matériel. Quand ce matériel apparait d'un volume excessif par rapport à l'importance du débit, cela tient à deux causes :

[1] Porte de Paris, Zone des anciennes fortifications.

1° - Que les droits de mutation sont moins élevés sur le matériel que sur les éléments incorporels.

2° - Que les débitants empruntant pour acheter leur fonds, le nantissement intervient plus sur la valeur du matériel que sur la valeur des éléments incorporels.

**Indemnité pour Majoration Eventuelle du Prix du Loyer**

Nous ne saurions admettre une indemnité de ce fait.

Si nous nous reportons aux observations ci-dessus, nous constatons que la valeur locative et l'achalandage sont liés dans les éléments incorporels à l'emplacement et conditionnent indivisément la valeur du fonds. Quel que soit le lieu où se réinstallera le commerçant évincé, ce n'est pas le montant de la valeur locative qui le guidera, mais bien le résultat de la comparaison qu'il fera de la valeur du fonds de commerce et du bénéfice moyen qu'il en pourra tirer.

D'ailleurs, on notera que le loyer entre dans le bilan aux frais généraux, il influence donc le chiffre des bénéfices qu'on en tire. Si l'on estime qu'il est faible, il a contribué à augmenter le bénéfice et, par conséquent, à augmenter l'indemnité.

Accorder une indemnité pour augmentation de loyer serait donc compter deux fois et injustement, une même valeur.

**CONCLUSIONS**

Les indemnités que nous fixerons devront donc avoir pour effet :

1° :- D'accorder au commerçant évincé éventuellement une indemnité pour la perte de son logement personnel, en rapport avec l'importance de ce logement, plus une équitable appréciation du trouble que lui cause ce départ tant en raison de l'ancienneté de l'occupation que de la durée restant à courir de son droit à cette occupation, au même titre que les occupants non commerçants.

2° :- Une indemnité pour perte du droit au bail, de l'achalandage, trouble dans l'exercice du commerce, chômage, en attendant une réinstallation, frais de réemploi de cette indemnité, etc...

3° - Une indemnité pour frais de déménagement, perte sur matériel, frais de réinstallation.

4° - Et, éventuellement, une perte sur sous-location lorsque le commerçant, tout comme un locataire, à titre d'habitation, aurait tiré des bénéfices en sous-louant avec autorisation, les locaux détenus avec bail.

R.D.

# EVICTIONS COMMERCIALES

## DIRES PARTICULIERS

Les Consorts B... sont propriétaires du terrain portant le n° 6 du plan parcellaire des immeubles à exproprier, sis avenue de la Porte de C..., Nos 50 - 52 et 54 dont le plan est ci-joint, et qui est entièrement situé dans la zone de C..., annexée au territoire de la Ville de P....

Sur ce terrain, M.M. B... sont propriétaires du bâtiment A, immeuble de 4 étages en bon état et d'autres constructions qu'ils louent à différents locataires, soit en locaux commerciaux, soit en appartements occupés bourgeoisement.

1°) M. A..., y demeurant, est locataire de M.M. B..., moyennant un loyer annuel de 20.000 frs plus 2.274 frs de charges.

M.M. B..., avaient consenti à M. N... un bail suivant acte de Me R..., le 9 Avril 1914, pour une durée de 3, 6, 9, 12, 15 ou 18 ans, à courir du 9 Avril 1914 au 1er Avril 1932. Ce bail fut prorogé, par acte de Me R..., du 22 Février 1930, pour une durée de 1, 4, 7, 10 et 13 ans à courir du 1er Avril 1932 au 1er Avril 1945. Le 8 Avril 1931, il y a eu cession de ce bail par M. F..., précédent locataire, à M. A..., suivant acte de Me R..., notaire à P....

Les locaux loués se composent :

au rez-de-chaussée,

d'une partie des bâtiments A et B Nos 50 et 52 avenue de la Porte de C... et du bâtiment C, soit une superficie de 110 m2 environ;

au premier étage,

d'une partie du bâtiment A Nos 50 et 52 avenue de la Porte de C..., soit une superficie de 53 m2 environ.

En dehors des locaux commerciaux, M. A... occupe avec sa femme et ses deux enfants trois pièces à usage d'habitation et une cuisine.

*Sous-locations* -

M. A... sous-loue, depuis son entrée dans les lieux, une partie des locaux à M. H..., moyennant un loyer annuel de 6.000 francs. M. H... est titulaire d'un bail pour une période à courir du 1er Avril 1930 au 1er Avril 1945.

M. A... sous-loue un emplacement sur la terrasse à M. M..., marchand de marrons, quatre mois de l'année, moyennant un loyer mensuel de 200 francs. Le même emplacement est loué pendant les mois d'été à une marchande de glace moyennant un prix mensuel de 100 francs.

Un locataire pour panneau-réclame "L'Humor..." paye 75 frs par an, depuis 1933, plus les contributions, pour l'emplacement d'un panneau situé sur la devanture du côté de l'avenue.

L'ensemble de ces sous-locations procure à M. A... un revenu brut annuel de 7.175 frs.

*Commerce* -

M. A... exerce dans les lieux le commerce de café-bar, hôtel meublé, qu'il a acquis de M. F... le 8 Janvier 1931, par acte s.s.p. enregistré à C... le 15 Janvier 1931, folio 98, case 10, moyennant :

| | |
|---|---|
| Eléments incorporels ..... | 465.000 frs |
| Matériel ..... | 100.000 frs |
| Marchandises ..... | 13.336 frs |
| | 578.336 frs |

plus 73.981 frs 10 de frais d'enregistrement.

Ce commerce a été créé dans les lieux en 1912 par M. B... et on a la preuve par le bail qu'il existait en 1914. L'installation comprend une grande boutique et une salle de café ayant une façade totale sur l'avenue de la Porte de C... de 16 mètres cinquante environ.

Dans la boutique : un grand comptoir, en marbre, chêne et bronze, derrière lequel des étagères en étain montées sur socle formée d'armoires, deux percolateurs, un bouilleur, une laitière, deux billards russes en dépôt, un appareil à sous; banquette moleskine sur 10 mètres environ, sept tables en bois et fer, 14 chaises en bois et moleskine, 6 appareils d'éclairage; derrière le comptoir, une grande glace; au-dessus des banquettes, sept glaces. Dans la boutique, les murs et le plafond sont revêtus de carreaux de faïence.

Dans la salle de café : huit banquettes moleskine, dont six doubles avec dix tables et quatorze chaises, quatre grandes glaces, au-dessus des banquettes, galeries porte-bagages; au plafond, deux appareils d'éclairage. A la suite, un couloir avec lavabo donne accès à l'appartement de M. A.... La location comprend une cave s'étendant sous la boutique et la salle de café.

M. A... dispose au premier étage de l'immeuble A de quatre chambres qu'il loue meublées au mois ou à la semaine. Chacune de ces chambres est meublée de : un lit divan, deux chaises transatlantiques, une chaise en bois, une table de nuit, une table de toilette, un buffet, une armoire à glace, un paravent, alimentation en eau froide.

Au rez-de-chaussée, grande terrasse trottoir, douze guéridons avec dessus marbre et trente chaises en rotin.

M. A... exerce le commerce aidé de sa femme et d'une fille de salle.

Pour l'ensemble de ces locaux, il y a l'eau, le gaz, l'électricité; le chauffage central fonctionne avec une chaudière "Chappée n° 2" et en tout onze radiateurs.

M. A... est assuré à la Société des Assurances Mutuelles Police n° 56.548:

Mobilier et installations industriels assurés pour : 180.000 frs

Marchandises assurées pour ..... : 30.000 frs

M. A... déclare les chiffres d'affaires suivants :

| ANNÉES | CHIFFRE D'AFFAIRES | ACHAT DE MARCHANDISES |
|---|---|---|
| 1931 | 225. 917 frs | 117. 930 frs |
| 1932 | 95. 422 f.50 (1) | 54. 628 f.15 (2) |
| 1933 | 53. 785 frs (1) | 53. 245 f.85 (3) |
| 1934 | 49. 002 frs (1) | 47. 205 f.05 (4) |

(1) ne comprend pas la vente des vins et alcools
(2) dont 47.066 f.65 de vins et alcools
(3) dont 47.083 f.15 de vins et alcools
(4) dont 41.334 f.35 de vins et alcools.

2°) M. E..., y demeurant, est locataire de M.M. B..., depuis le 1er Janvier 1931, par acte du 3 Décembre 1930. Il est titulaire d'un bail de 3, 6, 9, 12 ou 15 ans, pour une période à courir du 1er Janvier 1931 au 1er Janvier 1946 pour un local comprenant: au rez-de-chaussée une partie du bâtiment A n° 54 avenue de la Porte de C... et le bâtiment E, soit une surface de 255 m2 divisée en une boutique, un magasin et un atelier;

au premier étage du bâtiment A n° 54 avenue de la Porte de C... :

un appartement comprenant trois pièces, un corridor, une cuisine, un cabinet de débarras, des W.C., d'une superficie totale de 52 m2 et deux caves d'une superficie totale de 82 m2 moyennant un loyer annuel de 22.000 frs pour la 1ère période du 1er Janvier 1931 au 1er Janvier 1934;

25.000 frs pour la 2ème période du 1er Janvier 1934 au 1er Janvier 1937;

30.000 frs pour la 3ème et la 4ème période du 1er Janvier 1937 au 1er Janvier 1943;

32.000 frs pour la cinquième période du 1er Janvier 1943 au 1er Janvier 1946.

Le loyer pour la deuxième période a été ramené, d'accord avec les propriétaires de 25.000 frs à 19.000 francs, plus 1.208 frs de charges.

M. E... déclare être entré dans les lieux vers le 1er Décembre 1930. En dehors des locaux commerciaux, il occupe avec son père, sa mère, sa soeur et son frère trois pièces à usage d'habitation et une cuisine. Il n'est propriétaire d'aucune construction.

*Commerce* -

M. E... exerce dans les lieux loués le commerce d'alimentation générale. Il a acquis de M. B..., par acte de Me R..., le 3 Décembre 1930, le fonds de commerce de bazar que M. B... y avait exercé de 1912 à 1930, moyennant la somme de 86.500 frs, plus 10.700 frs d'enregistrement.

L'installation s'étend sur toute la superficie des locaux loués au rez-de chaussée soit 255 m2 et comprend la boutique qui a une façade de onze mètres environ sur l'avenue de la Porte de C... avec deux grandes vitrines. M. E... fait un étalage sur la voie publique de 11 m. x 3 m.

Dans la boutique :

des casiers à marchandises, une pompe à vins, trois balances romaines, deux balances automatiques Berkel; pour abriter l'étalage, une marquise pour toute la façade d'une largeur de trois mètres avec armature en fer; dix tables d'étalage, meubles à tiroirs pour légumes secs, un fût d'huile avec débiteur automatique, une caisse enregistreuse, une machine à découper le jambon.

L'arrière-boutique est utilisée comme bureau et salle-à-manger. A la suite, magasin dans lequel on voit des marchandises et emballages divers, une machine à griller les fruits secs, deux machines à griller le café. Un moteur de 3 CV 1/2 et un moteur de un CV, deux triporteurs dont un avec un moteur pour les livraisons en ville, un grand casier pour les marchandises et les bouteilles. Sous la boutique, cave de 7 m.80 x 4 m.60 pour les bouteilles et les vins fins.

M. E... exerce son commerce aidé de deux commis.

Le mobilier industriel est assuré pour 50.000 francs, les marchandises pour 100.000 frs à la Compagnie L. P.... et la Société d'Assurances Mutuelles

M. E... déclare les chiffres d'affaires suivants

| | |
|---|---|
| 1931 ..... | 209. 076 frs |
| 1932 ..... | 218. 187 frs |
| 1933 ..... | 186. 274 frs 55 |
| 1934 ..... | 156. 971 frs 15 |

3°) M. L... , y demeurant, est locataire de M.M. B..., depuis le 1er Juin 1930, Il est titulaire d'un bail pour une durée de 19 ans et demi à courir du 1er Avril 1932 au 1er Octobre 1942, moyennant un loyer annuel de 8.500 frs plus 454 frs de charges.

Les locaux loués s'étendent au deuxième étage de l'immeuble A n° 52 avenue de la Porte de C..., sur une surface de 120 m2.

En dehors des locaux commerciaux M. L... occupe avec sa femme et ses trois enfants quatre pièces à usage d'habitation, deux vestibules, deux cuisines, trois cabinets de débarras, deux W.C. et une cave.

*Commerce* -

M. L... exerce dans les lieux la profession de chirurgien dentiste qu'il y a créée, en 1930. Précédemment l'appartement était occupé par le Docteur L.... Il a fait installer à ses frais un cabinet et a dépensé 12.075 frs suivant factures.

L'installation comprend : un cabinet d'opérations comportant un fauteuil d'opération avec tableau électrique, deux lavabos meubles laqués avec casiers et tiroirs, lampes articulées, vitrine d'exposition, deux tables de mécaniciens-dentistes, tabourets, un bureau et deux fauteuils,

Un salon avec lustre, trois fauteuils, une chaise, le téléphone.

M. L... exerce sa profession aidé d'un opérateur.

Il déclare les chiffres suivants :

| ANNÉES | CHIFFRE D'AFFAIRES | BÉNÉFICE NET (PRÉLÈVEMENTS PERSONNELS NON DÉDUITS) |
|---|---|---|
| 1933 | 60.000 frs | |
| 1934 | 80.000 frs | 50.000 frs |

4°) M. F..., y demeurant, est locataire verbal de M.M. B..., depuis Octobre 1918, moyennant un loyer de 2.240 frs par an, plus 458 frs de charges, pour un appartement situé dans le bâtiment A, n° 52 avenue de la Porte de C... au troisième étage, escalier droite; et une cave au sous-sol.

M. F... occupe cet appartement, qui comprend trois pièces à usage d'habitation, une cuisine, un couloir, W.C. et deux débarras, avec sa femme et leur enfant. L'eau, le gaz et l'électricité sont installés.

5°) *La Société de Publicité ...*, 159 boulevard Malesherbes à P..., est locataire de M.M. B..., par bail pour une durée de six années à courir de Septembre 1931 à Septembre 1937, moyennant un loyer annuel de 1.200 frs, pour un emplacement de panneau réclames d'une surface de 90 m2 environ situé sur le pignon droit de la construction indiquée A au plan.

Les Experts, d'accord sur l'exposé ci-dessus, mais en désaccord sur les indemnités, ont indiqué dans les dires ci-après le montant de leurs estimations personnelles.

En outre, Mr D... et Mr B... ont inséré dans le présent rapport un dire général relatif à l'éviction des fonds de commerce.

## II - EVALUATION EN VUE D'UN PARTAGE D'IMMEUBLE

Le présent rapport a pour objet de rechercher la valeur vénale, en vue d'un partage après décès, de l'Immeuble sis 12 Rue S... G... à la date de Juin 1940.

Nous examinerons successivement la situation et la désignation de l'immeuble, le revenu qu'il produisait en 1940, sa valeur locative réelle, la valeur des constructions enfin sa valeur vénale en 1940.

**I - Situation et désignation de l'Immeuble -**

Quartier de résidence aristocratique ou bourgeoise, rue calme bordée en majorité d'hôtels particuliers à 2 ou 3 étages. A noter toutefois une tendance du quartier à se transformer. Les quelques constructions nouvelles sont en effet des maisons de rapport.

L'immeuble lui-même bénéficie sur plus de la moitié de sa façade du prospect sur la rue F...

**Forme - Surface** - Le terrain de 858 m2 de surface, d'après les titres a la forme d'un rectangle presque parfait de 15m30 de façade environ sur 56m. de profondeur.

**Constructions** - Le terrain est couvert par diverses constructions de caractère différent :

1°) En bordure de la rue, un hôtel particulier construit en pierre de taille comprenant un rez-de-chaussée élevé sur caves de 2 étages carrés et un 3ème mansardé. Couverture à la Mansard, ardoise et zinc. Grand escalier pierre. Ascenseur, chauffage central par radiateurs.

Bonne construction paraissant dater de 1880 environ et en bon état d'entretien. Surface 229m2 environ.

2°) Dans la cour, bâtiment de rapport datant de 1898 construit en briques comprenant un rez-de-chaussée élevé sur caves, 4 étages carrés, 5ème mansardé. Ascenseur, chauffage central, Surface 294m2, compris une courette intérieure.

Ce bâtiment se retourne en une aile rejoignant l'hôtel particulier. Dans ce bâtiment d'aile, escalier de service, surface 71 m2 environ.

Au fond, dans une petite cour ou jardinet, petit bâtiment en aile de 1 rez-de-chaussée, surface 15m2 environ.

Ces bâtiments paraissent bien entretenus. Le Gérant nous a déclaré que les couvertures ont été refaites de 1929 à 1933.

**II - Examen du revenu en 1940 -**

**a) Hôtel** - Le revenu brut de l'hôtel était constitué à l'époque par trois locations familiales respectivement de 13.000, 9.000, 6.000 frs par an. En outre un appartement existait à rez-de-chaussée loué 8.500 frs soit au total un revenu brut de 36.500 frs. les charges restant au propriétaire.

**b) Maison de rapport** - Quatre appartements étaient loués par étage, loyer total 75.000 frs environ. Le rez-de-chaussée était occupé par l'un des membres de la famille sans paiement de principal ni charges, soit pour l'ensemble un revenu brut de 111.500 frs environ.

**c) Charges** - Les charges du propriétaire étaient en 1939-1940, les suivantes :

| | |
|---|---|
| Frais généraux : concierge, assurances, chauffage, taxes et divers redevances annuelles ..... | 28.340,-- |
| Impôt foncier ..... | 23.264,-- |
| Gérance ..... | 4.500,-- |
| Pour l'entretien des constructions, on peut déduire des dépenses effectuées dans les dernières années qu'il se montait à la somme annuelle de environ .. | 15.000,-- |
| Ensemble pour les charges ..... | 71.104,-- |
| Nous trouvons donc une balance entre le revenu brut et les charges de ..... | 40.400 frs |

Ce pourcentage de charges apparaissant comme très élevé, nous amène à examiner si le prix des loyers correspond bien à la valeur locative réelle.

**III - Examen de la valeur locative -**

a) En ce qui concerne l'hôtel, on estimait que les locations de ce genre, lorsqu'elles étaient effectuées d'un seul ensemble, ne dépassaient guère 50 frs le mètre carré, mais en l'espèce, comme la location était subdivisée, elle pouvait atteindre un prix plus élevé, que nous chiffrerons à 60 frs. Ceci nous conduira, pour une surface de 230 m2 environ et pour 3 étages à admettre comme prix de loyer un chiffre global de 41.400 et plus les charges 10 % , soit ..... 45.500,--

b) En ce qui concerne la maison de rapport, nous admettrons un prix moyen au mètre carré de 70 frs, conforme à celui qu'on admet dans ce quartier, soit pour quatre étages à 300 mètres l'un : ..... 84.000,--

mais en outre, nous devons ajouter le rez-de-chaussée aménagé en remises, écurie et garage, nous le chiffrerons à la somme de 12.000 frs, prix auquel il est actuellement loué à un membre de la famille ..... 12.000,--

Ensemble ..... 141.500,--

Pour déduire de ce chiffre le revenu net, nous prendrons sans autre discussion les charges réelles que nous avons enregistrées et nous dirons que la balance est de : ..... 70.500,--

**IV - Valeur de construction -**

La valeur vénale d'un immeuble n'a plus beaucoup de rapport depuis la guerre de 1914-1918 avec le prix de reconstruction de l'immeuble à l'époque

envisagée (1940), diminuée de la vétusté, c'est-à-dire de la diminution de valeur depuis la date de la construction jusqu'à l'époque de l'estimation. Néanmoins, nous avons essayé, à titre purement indicatif, de chiffrer cette valeur d'une façon approximative.

| | |
|---|---|
| Bâtiment sur rue : Surface 229 m2 | |
| Valeur de reconstruction en 1940, 7.000 frs le m2 | |
| A déduire vétusté 50 %, reste 3.500 frs × 229 = | 801.500 frs |
| Bâtiment sur cour : Surface bâtie 365 m2. | |
| Valeur de reconstruction en 1940, 7.500 frs le m2 | |
| A déduire pour vétusté 40 %, reste 4.500 frs × 365 = | 1.642.500 - |
| | 2.444.000 frs |
| Valeur du terrain 860 m2 à 600 frs ..... | 516.000 - |
| Total de la valeur des constructions sans tenir compte de la valeur vénale de ces constructions .. | 2.960.000 frs |

**V - Estimation de la valeur vénale en 1940 -**

Une remarque préalable s'impose en ce qui concerne la date à laquelle nous avons à faire notre estimation, soit Juin 1940. Cette date est une des plus sombres de notre histoire. Aucune transaction immobilière normale ne pouvait être envisagée dans cette période. Nous devons donc faire abstraction de ces circonstances spéciales de Juin 1940 et nous considérerons que la valeur des immeubles en 1940 n'était pas sensiblement différente de celle de 1939.

La valeur vénale d'un immeuble est très différente, ainsi que nous l'avons indiqué plus haut, de la valeur intrinsèque, en raison du déséquilibre qui s'est produit entre les majorations des prix de la construction (la moyenne des prix de série en 1939-1940 était 10 ou 11 fois plus élevée qu'en 1914) et les majorations des valeurs locatives, limitées par des lois spéciales. Il importe moins à l'acquéreur d'un immeuble de savoir ce qu'il a coûté ou ce qu'il coûterait à construire que de savoir quel revenu il pourra en tirer.

En conséquence, nous ne tiendrons compte pour notre estimation que de la valeur locative réelle telle que nous l'avons étudiée ci-dessus, capitalisée à un taux normal.

Pour fixer ce taux de capitalisation, nous remarquerons que la nature des matériaux des 2 bâtiments, leur caractère propre, leur vétusté un peu différente pourraient justifier des taux de capitalisation légèrement différents.

Toutefois, nous estimons que ce taux peut-être pour l'ensemble fixé à 4,5 % du revenu net normal, c'est-à-dire compte tenu de la valeur locative réelle, soit une valeur en capital de $\frac{70.500 \times 100}{4,5}$ = 1.566.000 frs.

C'est ce chiffre qui selon nous, peut-être considéré comme représentant la valeur *vénale* de l'immeuble en 1940.

# III. RAPPORT JUDICIAIRE D'EVALUATION du SOL d'un TERRAIN COUVERT de CONSTRUCTIONS

## CAS DE RESCISION - (1)

Nous,

C..., architecte;

D..., géomètre;

Et T..., estimateur;

Experts commis aux termes d'un jugement rendu entre :

La commune de S..., poursuites et diligences de son maire, dûment autorisé aux fins des présentes,

demanderesse, d'une part.

Et 1° M. L..., demeurant Bà M...

2° Mme L..., épouse de M. G..., demeurant à M...;

3° M. G..., pris tant en son nom personnel que pour assister et autoriser la dame son épouse, demeurant à M...,

défendeurs, d'autre part.

Par la N^me^ Chambre du Tribunal Civil de la Seine, le ... 1933 enregistré, et dont le dispositif est ainsi conçu :

"Le Tribunal,...

"... Attendu que suivant acte sous seings privés en date à S..., du ..., enregistré, M. le maire de la commune de S..., dûment autorisé, a concédé au sieur L..., moyennant certaines redevances fixées audit acte, le droit de percevoir dans l'étendue de cette commune les taxes de place et de stationnement aux marchés existants et à créer; attendu que cette concession a commencé à courir du jour fixé par la date de l'approbation préfectorale soit le ... 1901. Attendu que la convention porte que la durée de la concession est fixée à 25 années ou 35 années au choix de la commune seule, étant expliqué que, dans le cas où la commune désirerait faire cesser la concession au bout de la 25e année, elle devra prévenir le concessionnaire au moins deux ans à l'avance, et à charge par elle de lui acheter, si bon lui semble, le terrain sur lequel aurait été construit le marché de B..., dont l'estimation en serait faite par expert et contradictoirement, sans toutefois que ce prix puisse être inférieur à 60 francs le mètre ni dépasser 80 francs le mètre; et que si la commune choisissait le délai de 35 années, le concessionnaire s'engageait à abandonner purement et simplement la propriété du terrain à la ville, quelle que soit la valeur à cette époque; dans les deux cas, les constructions élevées sur ledit terrain ainsi que le matériel des deux marchés deviendraient la propriété de la ville sans aucune indemnité; attendu que le sieur L..., étant décédé en 1917, ses héritiers, le sieur L... et les époux G... lui ont, conformément à la convention, succédé comme concessionnaires; attendu que voulant exploiter les marchés en régie directe, la commune de S... a, le 20 décembre 1924, dénoncé la convention dont s'agit pour le 31 décembre 1926, soit à la fin de la 25e année, attendu que la commune de S...

(1) G. des G.E.F. année 1937 p. 347.

prétendant être devenue propriétaire du terrain sur lequel était établi le marché couvert de l'avenue de B..., dès le 1er janvier 1927, a par exploit de G..., huissier à Marseille, en date du 28 mai 1930, sommé les consorts L... de se trouver le mardi 24 juin 1930 en l'étude de Me B..., notaire à S..., pour consentir en la forme authentique un titre consacrant la vente du sol sur lequel était construit ledit marché moyennant le prix maximum de 80 francs le mètre carré, fixé dans l'acte du ...; que par le même acte, elle sommait également les consorts L... de lui faire remise tant des constructions existant sur ledit terrain que du matériel servant au marché; attendu que procès-verbal de carence ayant été dressé le 24 juin 1930, et les consorts L... ayant continué à exploiter ledit marché, la commune de S... a, par exploit de G..., huissier à M..., en date du 12 décembre 1930, enregistré, assigné les consorts L... pour voir dire notamment qu'elle était devenue propriétaire à la date du 1er janvier 1927, tant du terrain que des constructions et du matériel du Marché de l'Avenue de B... et pour s'entendre condamner à des dommages-intérêts en raison de l'exploitation indue par eux de ce marché depuis le 1er janvier 1927; attendu que les défendeurs concluent au rejet de la demande de la commune de S... quant à la réalisation de la vente du terrain dont s'agit, celle-ci ayant été forclose à exprimer sa volonté d'acquérir faute par elle d'avoir manifesté son intention dans le délai prévu au contrat de concession; que subsidiairement, ils soutiennent que son droit d'acquisition ne saurait jouer que pour la superficie du terrain recouvert par le bâtiment du marché soit 1800 mètres sur 2400; qu'enfin, ils sont fondés à demander la rescision pour cause de lésion et la désignation d'experts conformément aux articles 1674 et suivants du Code Civil sur l'acquisition du sol du marché; attendu que les termes de la clause du contrat ci-dessus rapportée concernant la cessation de la concession au bout de 25 ans imposaient seulement à la commune l'obligation de prévenir le concessionnaire de son intention de mettre fin au contrat au moins deux ans à l'avance; que ce délai vise uniquement pour la commune l'obligation de faire part à son contractant de sa volonté de dénoncer le contrat; qu'elle n'est pas tenue de lui faire part dans le même délai de la faculté que lui réserve le contrat d'acquérir ou non le terrain du marché; attendu que la disposition grammaticale de la clause litigieuse impose clairement à cette solution, le délai imparti n'étant pas commun aux deux éventualités, fin de cession, achat du terrain, mais seulement compris dans le nombre de phrase visant la fin de la concession; attendu qu'on comprend d'ailleurs parfaitement par l'économie générale du contrat, que les deux facultés qu'avait la commune aient été traitées différemment, quant au délai, pour la manifestation de sa volonté, l'intérêt essentiel du concessionnaire étant seulement d'être fixé suffisamment à l'avance sur la durée de la concession; que celui-ci pouvait d'ailleurs être rapidement fixé d'une façon précise sur les intentions de la commune, en sommant celle-ci d'opter dans un délai normal; que faute par eux de l'avoir fait, ils sont malvenus à prétendre que la commune n'était liée par aucun délai précis et était forclose à acquérir le terrain dont s'agit; qu'elle leur en a manifesté la volonté par sa sommation du 28 mai 1930; attendu que c'est à cette date seulement que doit être fixée la réalisation de la vente, la dénonciation du contrat par la commune en date du 20 décembre 1924 concernant uniquement la concession de perception des taxes sans faire allusion à la question du terrain, dont l'acquisition n'a d'ailleurs été formellement décidée que dans la séance du Conseil Municipal du 30 avril 1930; attendu que dans ces conditions, doit être déclarée recevable, comme régulièrement introduite dans le délai voulu par le Code civil, la demande en rescision pour cause de lésion formulée

par les consorts L..., dans leurs conclusions du 27 mai 1932; attendu que les faits articulés sont assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion, qu'il échet en conséquence d'ordonner l'expertise prévue par l'article 1678 du Code Civil à laquelle concluent d'ailleurs subsidiairement toutes les parties en cause; attendu que le terrain faisant l'objet de la promesse de vente et dont les experts auront à apprécier la valeur doit s'entendre du terrain de 2.400 mètres environ, appartenant aux consorts L... sur lequel sont bâtis le marché et ses dépendances, et non pas seulement le terrain de 1.800 mètres que recouvre le bâtiment du marché proprement dit, attendu que dans l'acte de concession il est stipulé en effet que le marché sera édifié sur un terrain de 2.400 mètres; qu'il est ensuite indiqué que sur ce terrain doivent être établis non seulement le marché lui-même, mais ses dépendances, telles que W.C., bouches d'eau, canalisations, etc... Que dans les discussions au Conseil Municipal qui ont précédé la passation du contrat il a toujours été question d'un terrain de 2.400 mètres; qu'il est évident que c'est de ce terrain entier que la commune pouvait se porter acquéreur; attendu enfin qu'il n'échet de dire, comme le demande la commune que les experts feront état d'un amortissement de 25/35e sous prétexte que si le contrat s'était continué pendant 35 ans, le sol du marché aurait été abandonné purement et simplement à la commune quelle que soit sa valeur à cette époque; attendu que cette clause visant une éventualité qui ne s'est pas réalisée, ne saurait en quoique ce soit réagir sur celle absolument indépendante qui réglait les conditions d'acquisition du terrain au bout de 25 ans.

"Par ces motifs,

"Dit et juge que c'est à bon droit que la commune de S... a demandé la réalisation par acte authentique de l'acte de vente d'un terrain de 2.400 mètres environ, sis à S..., avenue de B..., dont elle est devenue propriétaire le 28 mai 1930, date de la signification régulière aux consorts L... de sa volonté d'acheter ledit terrain; dit et juge les consorts L... recevables en leur demande de rescision pour cause de lésion de plus des 7/12e;

"Nomme d'office C..., D... et T... experts, faute par les parties d'avoir désigné des experts dans le délai de la loi, avec mission, serment préalablement prêté, s'ils n'en sont dispensés régulièrement, d'estimer le terrain dont s'agit suivant son état et sa valeur au 28 mai 1930, époque de la réalisation de la vente, et ce conformément aux articles 1674 et suivants du Code civil; dit que de leurs opérations, les experts dresseront rapport qui sera déposé au greffe pour être ensuite par les parties conclu et par le Tribunal statué ce que de droit.

Notre mission a été portée à notre connaissance par la signification qui nous a été faite du jugement sus-visé, à la requête de la commune de S... et suivant exploit de B..., huissier, en date du 5 mai 1933.

Le 15 juin 1933, nous avons prêté entre les mains de M. le Président serment de bien et fidèlement remplir la mission qui nous était confiée.

**Réunions d'expertise**

*Lundi 26 juin 1933*, à 14 h. 30, sur les lieux litigieux, sis à S..., Avenue de B...

Etaient présents :
Les trois experts;

M. L..., maire de la commune de S..., assisté de Me B..., avoué, de M. M..., architecte, de M. G..., agent-voyer communal, et de Me L..., avocat à la Cour.

Et MM. R... et G..., assisté de M. L..., ingénieur-conseil et de Me P... huissier.

*Jeudi 16 novembre 1933*, à 17 h. 15, au cabinet de M. C..., l'un des experts;

Etaient présents :
Les trois experts;

Messieurs X..., pour la commune de S...;

Et Messieurs X...

## I. - Exposé des faits

M. L..., aujourd'hui décédé et aux droits de qui sont aujourd'hui les consorts G... L..., était, de son vivant, propriétaire d'un terrain sis à S..., avenue de B...

Suivant acte sous seings privés en date à S... du 22 juin 1901, enregistré à S..., le 25 janvier 1902, folio 59, case 3, M. le maire de la commune de S..., dûment autorisé à cet effet, a concédé à M. L... le droit de percevoir dans l'étendue de la commune de S... les taxes de place et de stationnement aux marché existant alors ou à créer.

Aux termes dudit acte, la concession avait son effet du jour fixé par la date de l'approbation préfectorale laquelle a été donnée le 31 décembre 1901.

Dans le même acte, il était dit notamment :

"Au cas où la commune désirerait faire cesser la concession au bout de "la 25e année, elle devrait prévenir le concessionnaire au moins deux ans à "l'avance, et à charge par elle de lui acheter, si bon lui semblait, le ter- "rain sur lequel était construit le marché de l'avenue de B..., l'estimation "en serait faite par expert, et contradictoirement sans toutefois que le prix "puisse être inférieur à 60 francs le mètre, ni dépasser 80 francs. Les cons- "tructions élevées sur ledit terrain, ainsi que le matériel des deux marchés "deviendraient la propriété de la ville sans aucune indemnité".

La commune de S... usant des droits que lui conférait la convention ci-dessus rappelée, à dénoncé la concession le 20 décembre 1924, observant ainsi le délai de deux ans prévu au contrat comme préavis.

La commune de S... voulant en outre obtenir l'exécution de la clause ci-dessus reproduite concernant l'acquisition par elle du terrain de l'Avenue de B... a, par exploit de G..., huissier à Marseille, en date du 28 mai 1930, signifié aux Consorts G...-L... qu'ils aient à lui faire transmission par acte régulier et notariér de la propriété du sol sur lequel était édifié le marché couvert de l'Avenue de B... à S... propriété qui lui était acquise ipso-facto depuis le 31 décembre 1926, date de l'expiration de la 25e année de la concession.

Par le même acte ladite commune a fait sommation aux consorts G...-L... de se trouver en l'étude de Me B..., notaire à S..., dûment mandaté pour consentir, en la forme authentique, un titre consacrant la vente à ladite ville

du sol; sur lequel était construit le marché couvert avenue de B... à S..., au prix maximum énoncé dans l'acte du 22 février 1901 soit 80 francs le mètre, à charge par les consorts G...-L... de remettre tous titres de propriétés et autres pièces justificatives, déclarant la commune de S... s'engager à payer, outre le prix de vente, tous frais droits et honoraires de la vente et ceux qui en seraient la suite, et se soumettre à toutes les obligations dérivant du contrat sus-énoncé et de la loi.

Par la même sommation; la commune de S... demandait qu'il lui fût fait remise des constructions existant sur le terrain dont s'agissait, ainsi que du matériel tant du marché de l'avenue de B..., que du marché volant de l'avenue M... constructions et matériel qui étaient devenus la propriété de ladite commune sans indemnité à la date du 1er janvier 1927, ainsi qu'il avait été formellement convenu dans l'acte du 22 juin 1901, sous la réserve expresse de telle indemnité que de droit pour l'occupation indue dudit marché par les consorts L... depuis le 1er janvier 1927 au jour de leur déguerpissement. Les consorts L... étaient prévenus qu'au cas où ils ne comparaîtraient pas, il serait requis défaut et pris contre eux tels avantages que de droit.

Les consorts G...-L... n'ont pas déféré à la sommation qui leur avait été délivrée, et n'ont pas comparu aux jour et heure sus-indiqués, ainsi qu'il est constaté en un procès-verbal dressé par Me B..., notaire à S..., le 24 juin 1930.

Devant cette situation, ainsi que devant celle résultant de l'occupation du terrain postérieurement au 1er janvier 1927 et tous pourparlers ayant échoué entre les parties, la commune de S..., suivant exploit de G..., huissier à Marseille, en date du 12 décembre 1930, enregistré, a fait donner assignation aux consorts G...-L... à comparaître devant le Tribunal Civil.

Et c'est après un échange de conclusions diverses qu'a été rendu le jugement sus-visé aux termes duquel nous avons été désignés comme experts chargés de la mission ci-dessus rapportée.

## II. - Description de l'Immeuble

La commune de S... s'étend au nord de l'agglomération à laquelle elle est immédiatement contigue. Trois portes s'ouvrent sur S... : la porte de S... qui fait suite à l'avenue du même nom, la porte de M... qui fait suite aux rues D... et P..., et la porte de C... qui fait suite au boulevard O...

Dans le prolongement de la porte et de l'avenue de S... s'amorce l'avenue de B... qui se confond avec la route départementale, et se poursuit jusqu'au grand carrefour formé par le croisement des avenues V... et J... où s'élève la Mairie de S...

Au N° 15 de l'avenue de B..., à droite en venant de P... se trouve un marché couvert, qui se compose d'un grand bâtiment, sorte de hangar en charpente en fer.

Derrière le marché existe une cour au fond de laquelle sont d'autres bâtiments peu importants qui sont les dépendances du marché.

L'ensemble forme un terrain de forme trapézoïdale ayant sur l'avenue de B... une longueur de façade de 35 m 30, une profondeur à gauche de 82 m 52 et une profondeur à droite de 65 m 18 et une largeur au fond de 34 m 24. La surface

totale du terrain est de 2.414 m 45, superficie qui résulte de nos relevés et sur laquelle les deux parties ont déclaré être d'accord. Le plan de masse de l'immeuble est annexé au présent rapport (annexe N° 1).

### III. - Explications des parties

Les consorts G...-L... ont versé au dossier un rapport technique de M. G..., géomètre-expert à S..., qui cite un certain nombre de mutations ayant eu lieu dans S..., en 1931, 1932 ou 1933, à des prix au mètre carré oscillant entre 250 francs et 625 francs suivant la situation des immeubles.

M. G... conclut comme suit :

"Après examen des ventes desdits terrains et propriétés, il résulte que les 4 premiers exemples forment un prix moyen de 420 francs le mètre, constructions déduites. Le terrain, sol nu, reviendrait à 300 francs le mètre.

"Les 4 autres articles représentant un prix moyen de 307 francs le mètre.

"En examinant la position, la situation et l'emplacement du terrain des consorts L..., situés en façade sur la rue de B... et à 350 mètres environ de la limite de P..., ce terrain se trouve dans une situation exceptionnelle,et ne peut être comparé aux terrains ci-dessus mentionnés.

"Nous, expert soussigné, estimons que le terrain des consorts L..., situé avenue de B... à S... peut être porté au prix de 360 francs le mètre.

"En outre, M. X... Ingénieur-Expert, conseil des consorts G...-L..., a remis une note en réponse aux indications données par ailleurs par la commune de S..., que nous relatons plus loin. La note de M. X... contient un certain nombre de termes de comparaison et conclut comme suit :

"En ce qui concerne l'acquisition G..., présentée par la Ville de S..., il convient d'attirer l'attention de messieurs les experts sur le fait que ce terrain est une voie secondaire d'une largeur de 10 mètres, la rue G..., adjacente à l'avenue de B... le terrain attient à celui soumis à l'expertise.

"La rue G... ne peut être comparée, aussi bien comme largeur, que comme passage et fréquence commerciale, à l'avenue de B..., qui est la voie principale de la Ville de S..., où se tient le marché, centre très actif de tout le commerce de détail, alimentation et autre.

"Le prix indiqué par la commune pour le terrain G... est de 250 francs le mètre.

"La mutation a eu lieu le 1er avril 1931, soit un an environ après l'accomplissement des formalités administratives et notariales qui nous intéressent (28 mai 1930), alors que la baisse sur les immeubles commençait déjà à apparaître.

"Dans ces conditions, le prix de 250 francs sus-indiqué pour un terrain placé sur une voie secondaire, de faible largeur peut être retenu comme terme de comparaison puisqu'il est attenant au terrain soumis à l'expertise. Le terrain du marché, meilleur terrain central, en dehors de la convenance, peut être estimé en outre à un prix très modique et transactionnel de 360 francs, bien au-dessous de la valeur vénale, conformément à l'article 1675 du

Code Civil, qui peut être un prix de base d'estimation transactionnel à la valeur de cession de ce meilleur terrain à la Ville de S... au moment de la vente qui pouvait être estimé à cette époque au prix de 450 francs.

De son côté, la commune de S... nous a remis un plan de la Ville de S..., Sur lequel sont portées huit références avec une note explicative que nous examinerons plus loin. Nous annexons ce plan au présent rapport (annexe n°2).

## IV. - Discussion

Les experts, ayant procédé au mesurage du terrain qu'ils ont à estimer ont communiqué aux parties le résultat de ce travail celles-ci ont reconnu exactes les limites adoptées, ainsi que la surface qui en résulte, et qui est de deux mille quatre cent quatorze mètres carrés 45 centièmes.

Les consorts L... ont remis aux experts deux notes que nous avons analysées plus haut, contenant des termes de comparaison de prix, l'une dans un rapport de M. G... géomètre à S... et l'autre constituant un dire, émanant de M. X..., ingénieur conseil.

La Commune de S... nous a communiqué un plan indiquant les emplacements des termes de comparaison cités avec note explicative.

Nous allons examiner ces documents et rechercher, dans les références qu'elles contiennent celles que nous devons retenir.

### Bases de notre travail d'estimation

a) *Dans le temps.*

Nous noterons en premier lieu que la date à laquelle l'évaluation doit être établie est le 28 mai 1930. Comme nous ne pouvons espérer trouver de références à cette date précise, nous devrons les prendre à des dates antérieures ou postérieures permettant d'inférer que les fluctuations qui ont pu se produire dans l'intervalle sont aussi faibles que possible.

Nous adopterons ainsi dans cet ordre d'idées, les années 1929, 1930 et 1931.

A l'appui de cette manière d'opérer, nous rappellerons que tous les experts immobiliers tiennent les années 1929 et 1930 comme étant celles qui ont marqué le sommet de la courbe ascendante des prix, la régression n'étant apparue que fin 1931.

Si nous consultons les statistiques des indices de prix à l'annuaire du Ministère du Travail de 1933, nous y trouvons, pages rouges 150 et 151 :

Indice général pondéré des prix de gros :

| | |
|---|---|
| Mai 1929 ..... | 643 |
| Mai 1930 ..... | 546 |
| Mai 1931 ..... | 520 |

Indice général des prix de détail pour Paris :

| *Moyenne mensuelle* | | *Moyenne annuelle* | |
|---|---|---|---|
| Mai 1929 | 626 | 1929 | 611 |
| Mai 1930 | 590 | 1930 | 614 |
| Mai 1931 | 634 | 1931 | 611 |

Nous ne pensons évidemment pas faire état de ces chiffres pour en déduire les coefficients de variation des prix de terrain, mais nous estimons qu'ils confirment notre opinion d'admettre les références de 1929, 1930 et 1931 comme sensiblement équivalentes et ainsi de repousser les autres.

b) *Dans l'espace.*

Pour que les références données soient comparables, nous devons les prendre dans un espace tel que les immeubles y soient admis comme analogues en valeur et en revenu.

Nous estimons, en l'espèce, qu'il faut s'en tenir aux limites suivantes:

Au sud, la bordure de la zone des servitudes d'hygiène, anciennement zone de servitude militaire de la Ville de P...; au nord, la voie en remblai du chemin de fer des Docks et la rue de la C...; à l'est, l'avenue M...; l'ouest, les premiers terrains en façade au-delà de l'avenue de B...

On conçoit que tout exemple choisi en dehors de ces limites ne correspondrait ni aux mêmes possibilités d'affectation des terrains, ni ne comporterait les mêmes éléments d'influence sur l'évolution des prix.

**Examen des notes remises aux Experts. Rapport G...**

Ce rapport présente huit références : aucune n'est admissible.

En effet, certaines sont en dehors du périmètre ci-dessus défini, d'autres ont des dates de mutation hors de la période admise et le surplus fait état de prix comportant des constructions établies sur le sol.

Retenons néanmoins que l'auteur de ce rapport, après avoir établi une moyenne des prix qui ressort à 307 francs estime nécessaire de majorer cette moyenne pour l'amener à 360 francs.

Nous critiquerons d'abord la manière dont il a établi cette moyenne parce qu'il combine les prix de terrains de petite surface (56 m3, 154 m3) avec le prix d'un terrain d'une surface de 1.060 mètres, et aussi avec les prix de terrains qui comportent des constructions.

Puis nous avons éliminé l'article 8 parce qu'il est sans date, et qu'il ne s'agit que d'une promesse de vente. Nous pouvons d'ailleurs le faire sans inconvénient, puisque son prix au mètre carré de 280 francs est au-dessous de la moyenne adoptée par l'auteur du rapport.

**Termes de comparaison fournis par la Commune (Annexe N° 1)**

Nous en écartons d'abord quatre exemples situés au nord de la ligne du chemin de fer des Docks.

Nous abandonnons également la vente aux établissements L... du 29 octobre 1928, en raison de sa date, et nous retenons seulement les trois références suivantes que nous avons portées sur le plan annexe N° 3, avec les numéros correspondants

1° Vente à la ville de S... du 22 janvier 1930, rue de la C... et rue P... 28.619 m à 165 francs le mètre, en l'étude B... notaire,

2° Adjudication au Palais de Justice du 14 janvier 1931, avenue de B... : 4854 m avec bâtiments à usage de commerce de vins en gros, soit, y compris les constructions 216 fr. 50 le m.

3° Acquisition G..., par la ville de S..., à la date du 1er avril 1931. Superficie : 2186 m au prix de 250 fr. le m sur la rue G...

**Note de M. X... pour les consorts G...-I...**

Dans cette note, nous écarterons les 1er et 2e articles, l'un parce que sa date est trop éloignée de celle de la mutation que nous examinons, l'autre parce que la position de l'immeuble est en dehors des limites que nous avons adoptées et justifiées et nous retiendrons les références suivantes que nous avons portées sur le plan annexe n° 3 avec les numéros correspondants.

4° Terrain, 30, avenue de B..., vendu à M. T..., le 12 juin 1930, pour 755 m à 265 fr. le m. bien que hors zone, ce terrain est en façade sur l'avenue de B...

5° Garage des tramways : 1.100 m. expertise du 24 janvier 1931, à 300 fr. le m. Ce terrain est hors de notre zone d'étude; le prix indiqué est un prix d'arbitrage, il est à remarquer qu'il est mieux situé que celui dont nous nous occupons.

En ce qui concerne les observations relatives au terrain sis rue G..., il faut reconnaître l'exactitude de la partie du dire de M. X... lorsqu'il indique que ce terrain, sur une voie de 10 mètres, subit une dépréciation par rapport à ceux de l'avenue de B...; mais il faut noter que le terrain de la rue G... a une façade d'une longueur de 40 mètres, ce qui, par rapport à l'immeuble que nous avons à examiner, constitue un avantage sérieux.

Par ailleurs, notons que la baisse sur les terrains n'était pas encore apparue au début de 1931 contrairement à ce qu'avance M. L...

**Autres références recueillies par les experts**

Notre enquête nous a permis, en dehors des références ci-dessus retenues, de trouver les exemples suivants portés sur le plan annexe n° 3 avec les numéros correspondants

6° Rue Voltaire n° 3, 340 m vendus le 21 février 1929 au prix de 226 fr. le m.

7° Rue Lécuyer n° 10, 108 m. vendus le 6 février 1930, au prix de 241 fr. le m.

8° Rue Lécuyer n° 17, 398 m vendus le 4 février 1930, au prix de 126 fr. le m.

9° Lieudit les Malassis, 146 m. vendus le 2 septembre 1930, au prix de 219fr. le m.

10° Rue Voltaire N° 11, 606 m. vendus le 10 avril 1930 au prix de 173 fr. le m.

## V. :- Conclusions

Il ressort nettement de tous ces résultats de vente, que dans la zone où se trouve le terrain que nous avons à évaluer, aucun prix de terrain n'a atteint celui de 300 fr. au m2 valeur qui résulte d'une expertise amiable faite par M. M..., et obtenue par les moyennes de M. G....

Nous serons donc conduits à attribuer ce prix maximum à la seule partie du terrain à évaluer qui se trouve en façade sur l'avenue de B..., sur 30 mètres de profondeur soit une surface de 1 000 m environ.

Ensuite, nous devons reconnaître que le terrain est très profond (75 m. environ en moyenne) ce qui conduirait à de très fortes pertes de terrain en cas de construction pour habitations; d'autre part, le terrain est très en biais sur l'avenue, d'où une certaine dépréciation en raison de la mauvaise utilisation des angles; de ces deux chefs, nous déduisons que la partie au-delà des 1 000 premiers mètres n'a pas une valeur supérieure à la moitié de celle en façade sur l'avenue de B..., soit 150 fr. le mètre carré.

Ce qui conduit à une valeur totale de :

| | |
|---|---|
| Partie de 1000 mètres en façade, à 300 fr. le m3, soit ..... | 300.000 |
| Surplus du terrain : 1414 m à 150 fr. le mètre carré ..... | 212.100 |
| ensemble ..... | 512.100 |

soit un prix moyen de $\frac{512.100}{2.414}$ = 212 fr. le m.

Tel est l'avis unanime de nous, experts, sur la mission qui nous a été confiée.

Et de tout ce que dessus, nous avons rédigé le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit, et nous l'avons clos et signé au cabinet de M. C..., l'un de nous à P..., le 5 mars 1934.

==========

Bib. CNAM