



1999 (!), l'expert choisit de réévaluer cette valeur fiscale sur la base de la progression de plus de 100 % de l'ensemble des indices immobiliers.

Cette dernière démarche, évidemment contestée, est considérée comme économiquement pertinente par la cour d'appel.

L'emploi d'autres méthodes n'est pas inédit. En mai 1988, la chambre commerciale de la Cour de cassation invoque le pouvoir souverain du tribunal de grande instance de Bordeaux qui, en l'absence de références intrinsèquement similaires, a entériné la méthode de calcul exceptionnelle de l'expert judiciaire concernant l'évaluation d'un terrain (Com. 10 mai 1988, n° 87-13.554).

L'efficacité de la méthode par comparaison directe réside dans la retenue de références intrinsèquement similaires récentes ; le savoir-faire de l'expert est justement de choisir ses termes de comparaison parmi l'ensemble des biens récemment transactionnés sur le marché considéré. Mais qu'en est-il lorsque le marché considéré n'offre pas de telles références ? La haute juridiction semble l'avoir bien compris en laissant au juge du fond une véritable latitude dans la validation des différentes méthodes expertales en la matière.

Cette latitude semble d'ailleurs se répercuter sur le travail de l'expert lui-même, encouragé par ces différentes décisions à adapter les méthodes traditionnelles d'évaluation si nécessaire, sous réserve de la validation *a posteriori* par le juge du fond qui reste souverain.

Ainsi, cette adaptation permet au juge du fond de laisser place à d'autres méthodes que celles employées traditionnellement. Cette permission semble toutefois soumise à plusieurs conditions : la méthode par comparaison directe peut être aménagée, voire écartée lorsqu'il n'existe aucun bien intrinsèquement similaire récent. En tout état de cause, la méthode originale employée doit traduire une réelle pertinence économique et être reconnue comme telle pour être entérinée.

Avec l'arrêt du 10 mars 2009, la troisième chambre civile complète une décision de la chambre commerciale rendue en février 2008 qui s'en remettait une nouvelle fois au pouvoir souverain de la cour d'appel de Bourges pour valider la méthode originale « *par comparaison et abattements correctifs* » retenue par l'administration pour l'évaluation de deux « *biens exceptionnels* » (châteaux) pour lesquels il n'existait pas de biens intrinsèquement similaires (Com. 12 févr. 2008, AJDI 2008. 951, obs. Heugas-Darraspen).

Après avoir reconnu l'utilisation des abattements pour corriger les références dans la mise en œuvre de la méthode par comparaison, cet arrêt conforte désormais l'emploi de coefficients de revalorisation.

On peut donc toujours constater que, malgré l'arrêt *Yvon* (CEDH 24 avr. 2003) et le décret du 13 mai 2005 (AJDI 2006.

443, *Etude Hostiou et Heugas-Darraspen*) permettant ainsi au magistrat de l'expropriation d'avoir recours au service d'un expert, le rôle quasi exclusif du commissaire du gouvernement comme interlocuteur du magistrat continue de faire de lui un expert au service de l'expropriant !

On ne peut imaginer que la réticence de l'expertise en expropriation repose sur un conservatisme lié à la particularité du magistrat de l'expropriation longtemps considéré comme un « juge-expert » ou sur celui des vieilles habitudes !

La raison financière du coût de l'expertise à la charge de l'expropriant et le risque de voir fixer l'indemnité préalable au plus proche du marché resteraient-ils donc les principales motivations ?

A lui seul, l'exemple ci-dessus devrait justifier de recourir plus régulièrement aux services des experts judiciaires (différences de valeurs de 1 à 3 entre les magistrats de l'expropriation et d'appel, et, surtout, de 1 à 6 entre l'expert et le commissaire du gouvernement).

De sorte que les expropriés doivent toujours apprécier eux-mêmes la nécessité d'une intervention expertale... à leurs frais pour faire respecter un droit légitime pourtant inscrit dans la Constitution, dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et dans le code civil !

On peut d'ailleurs voir s'amorcer une nouvelle pratique de la part des expropriants qui, à Lille, à l'initiative de plusieurs sociétés d'économie mixte, ont souhaité faire réaliser des expertises privées préalablement à l'évaluation domaniale dans le but exposé d'accélérer la maîtrise foncière et de provisionner initialement un juste budget d'expropriation.

La qualité d'expert de justice pour ces appels d'offres a d'ailleurs été déterminante dans l'attribution du marché et son indépendance expertale totalement préservée.

A ces occasions, il a été possible de comprendre que l'évaluation domaniale qui fixait le budget initial de l'opération rendait « *ferme et embarrassante* » la position de l'expropriant pour des questions politiques et de vote budgétaire, évidemment étrangères à la notion de valeur vénale...

Cette évolution de quelques opérateurs illustre donc concrètement la problématique de l'évaluation domaniale et celle encore plus problématique du commissaire du gouvernement qui cumule les rôles de supérieur hiérarchique de l'inspecteur de France domaines, de partie à la procédure d'expropriation, d'expert, de conseil du magistrat, tout en bénéficiant d'un accès privilégié et inégalitaire aux sources de références !

**Jean-Jacques Martel**

*DESS d'aménagement, d'urbanisme et de construction,  
professeur à l'ICH et à l'ICEU de l'université de Lille 2,  
expert près la cour d'appel  
et la cour administrative d'appel de Douai*