

14 L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative

Jean-Jacques MARTEL,
expert de justice & expert foncier

1. - PARTICULARITÉS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A. - La graduation du risque

B. - La diversité des risques

2. - DEUX PROBLÉMATIQUES PRÉALABLES

A. - La qualification juridique

1 - La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 oblige l'information des acquéreurs et des locataires de la situation des risques naturels, technologiques ou sismiques. Dans les zones concernées, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé aux contrats.

Cette « nouveauté » juridique dans la droite ligne de la protection absolue du consommateur et du principe de précaution entraîne-t-elle des conséquences économiques sur la valeur vénale ou locative ?

Évidemment oui serait-on tenté de répondre...

Vaison-la-Romaine en 1992, les récentes catastrophes Xynthia et AZF, plus loin de nous le tsunami en Asie ou la catastrophe de Fukushima illustrent médiatiquement les grandes tragédies naturelles ou technologiques.

L'ensemble de ces événements ont attiré l'attention des pouvoirs publics, des assureurs et finalement du grand public, de sorte qu'un arsenal réglementaire et législatif a été mis en place pour aboutir à la généralisation des Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) ¹.

Cette réponse administrative et urbanistique ne règle cependant pas les problèmes précis rencontrés par les populations, comme dans le cas des inondations (PPRI), d'autant que son efficacité ne sera mesurable que dans plusieurs décennies...

Pour autant, la mise en place de ces plans entraîne des effets immédiats parfois insoupçonnés, notamment au regard de la valeur des immeubles situés dans les zonages les plus marqués.

L'intérêt individuel s'oppose une nouvelle fois à l'intérêt public puisque ces zonages dévalorisent parfois les biens des personnes concernées alors qu'ils sont censés les protéger à long terme.

2 - L'objet de la présente étude est d'essayer de comprendre et de déterminer le mécanisme d'évaluation d'un bien situé dans un zonage PPRNT et impacté par celui-ci.

B. - L'identification du risque

3. - L'IMPACT ÉCONOMIQUE

A. - Selon la nature du risque

B. - Selon la méthodologie

1° Évaluation macroéconomique

2° Évaluation microéconomique

Et la seule question qui compte en la matière est de savoir... combien ?

Sauf qu'avant d'en arriver là, plusieurs cheminements s'imposent à la réflexion : cheminement juridique (entre préjudice et perte de chance), cheminement technique (entre projet, prescription et approbation), cheminement économique (entre approche macro et microéconomique), cheminement temporel (entre dépréciation définitive ou évolutive) et cheminement expertal (différence entre prix et valeur).

Bref, plus que jamais, la caractérisation « molle » de notre science expertale laisse place à toutes les hypothèses pour ne pas dire à tous les fantasmes économiques ².

1. Particularités des risques naturels et technologiques

A. - La graduation du risque

3 - Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ont été institués suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse de 2001 par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Ils ont pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future.

Pour mémoire, la catastrophe AZF a fait 31 morts, 2 500 blessés, 500 logements inhabitables et 2 milliards d'euros de dégâts.

Les PPRT sont des plans qui organisent la cohabitation des sites industriels à risques et des zones riveraines. Ils ont vocation, par

1. V. aussi D. Gillig, *La prise en compte des risques naturels et technologiques par les POS/PLU* : Actes prat. ing. immobilière 2015, Dossier XX.

2. V. sur cette question, Y. Vidrequin et J.-J. Martel, *L'évolution de la méthodologie entre science molle et vérité économique* : Actes prat. ing. immobilière 2015, Dossier 3.

la mise en place de mesures préventives sur les zones habitées et sur les sites industriels, à protéger les vies humaines en cas d'accident.

4 - À partir des études de danger, les exploitants définissent quatre zones autour de l'établissement à risque :

- zone 1 : zone de dangers très graves pour la vie humaine ;
- zone 2 : zone de dangers graves pour la vie humaine ;
- zone 3 : zone de dangers significatifs pour la vie humaine ;
- zone 4 : zone de dangers indirects pour la vie humaine par explosion des vitres.

La définition de ces zones tient compte de l'intensité des accidents possibles, de leur probabilité et de leur cinétique.

Il existe différentes mesures :

* des mesures de protection : des travaux de protection à prescrire sur le bâti qui ne peuvent excéder 10 % de la valeur du bien.

* des mesures foncières :

– expropriation : le propriétaire est dessaisi de son bien, acquis par la collectivité locale. Elle doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par le Préfet à la demande de la collectivité ;

– délaissement : le propriétaire qui souhaite quitter son bien met en demeure la collectivité de le lui acheter. Ce droit est instauré par délibération de la collectivité locale concernée

– des mesures sur l'urbanisme et le bâti : interdiction de toute construction, exploitation ou autorisation nouvelle sous réserve de prescriptions. Elles visent à limiter la nature des activités et à réduire la vulnérabilité des constructions.

– des restrictions d'usage : elles visent à limiter la fréquentation des infrastructures (routes, équipements publics...) les plus exposées.

Zones réglementées	Mesures d'urbanisme et sur le bâti futur	Secteurs fonciers possibles
Rouge foncé	Nouvelles constructions interdites	Expropriation Délaissement
Rouge clair	Nouvelles constructions interdites mais extension possible de bâtiments existants s'ils sont protégés	Délaissement
Bleu foncé	Nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions d'usage ou de protection	
Bleu clair	Nouvelles constructions possibles moyennant des prescriptions mineures	

B. - La diversité des risques

5 - Nous exposons ici deux exemples de risques : celui d'inondation et celui des lignes à haute tension.

Illustration du risque inondation

En date du 8 septembre 2009 M. et Melle D acquièrent une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 90 000 €. Le délai de rétractation est notifié normalement.

Le compromis de vente ne stipule d'aucune manière l'existence d'un PPRi sur la commune, ni la situation de l'immeuble à l'égard de ce plan. L'acquéreur n'a semblé-il aucune information sur les risques encourus ni sur les sinistres qui s'y sont déroulés.

Le notaire adresse un projet d'acte, lequel mentionne l'existence d'un PPRi concernant la commune en général mais ne mentionne pas la situation de l'immeuble à l'égard de ce PPRi (ni l'emplacement de l'immeuble sur le document cartographique).

La vente par acte authentique est régularisée en décembre 2009, l'acte reprenant en annexe le certificat d'urbanisme délivré en date du 23 novembre 2009 par la commune, celui-ci mentionnant l'existence d'un PPRi sur la commune et mentionnant manuscritement « terrain situé en zone rouge et bleu hachurée : concernée par le PPRi zone inondable ».

On a constaté dans l'origine de propriété de l'immeuble les données économiques suivantes :

- Mutation en 1994 au prix de 22 867 €
- Mutation en 2004 au prix de 89 350 €
- Mutation en 2006 au prix de 105 000 €
- Mutation en 2009 au prix de 90 000 €

L'approbation du PPRi date du 28 décembre 2007, une modification est intervenue en date du 13 octobre 2008 et l'immeuble est concerné par la zone rouge et bleu hachurée du document cartographique.

Les « aléas » historiques repris sur le document cartographique relatent des inondations en 1991, 1994, 2001, 2005...

Deux déclarations de catastrophe naturelle ont été effectuées en 1991 et en 2002.

L'information du PPRi zone rouge n'ayant pas été effectuée lors de l'avant-contrat établi par l'agent immobilier, la formation du prix de vente n'a donc pas pu tenir compte de l'extrême gravité de ce zonage.

Illustration du risque des lignes à très haute tension (THT)

Dans le secteur d'Amiens, la commune de Poulainville est traversée par une ligne de 2 × 400 000 volts constituée de pylones de 70 mètres de haut dits de « nouvelle génération », conception de 1995.

« Les riverains connaissent un sentiment d'oppression intense et les pylones sont omniprésents bien qu'aucune habitation ne soit située à moins de 100 mètres »³.

Ailleurs, entre Avelin et Gavrelle (59), un collectif d'habitants regroupé au sein d'une Instance Locale de Concertation (ILC) s'active contre l'implantation d'une ligne THT 2 × 400 000 volts et à l'occasion d'une manifestation a exprimé son inquiétude dans un tract diffusé largement publiquement.

On peut y lire :

« Le tracé de la ligne THT la plus monstrueuse et la plus dangereuse d'Europe sera choisi le 14 octobre 2014. Une nouvelle occasion pour RTE de nous diviser. Ne les laissons pas dérouler leur processus de manipulation !

3. A. Bartaux, *l'Usine nouvelle* n° 3377, 15 mai 2014.

Car c'est maintenant que se décide l'impact de la ligne sur votre patrimoine pour les 50 années à venir...et l'impact sur la santé des deux prochaines générations. Mobilisez-vous avant qu'il ne soit trop tard ! Venez nous rejoindre pour cette échéance cruciale.

Nous avons besoin de votre soutien contre un projet :
Inutile, sauf pour les intérêts de RTE,
Dangereux pour notre santé et notre environnement,
Impactant pour notre patrimoine ».

6 - Depuis plus de trente ans, les recherches n'ont pu établir une véritable dangerosité ni un effet sanitaire sur les populations. Cependant, la communauté scientifique reste divisée et la méfiance de la population ne désarme pas. Mystérieux, invisibles, impalpables et d'autant plus menaçants, ces champs électromagnétiques d'extrême basse fréquence (EBF) seraient ainsi responsables, pour 75 % des Européens, de plus de stress, de nervosité, d'irritabilité et d'insomnies, mais surtout de l'augmentation du nombre des cancers, notamment des leucémies infantiles.

En 2005, l'étude de Draper utilisa comme indicateur d'exposition la distance à la ligne la plus proche de la maison de l'enfant lors de sa naissance en montrant un risque de leucémie augmenté, même à plus de 200 m de distance d'une ligne.

En trente ans, après des dizaines d'études et des dépenses importantes, on ne voit aucun sur-risque de cancer chez l'adulte, mais on ne peut pas exclure qu'une exposition moyenne supérieure à 0,4 µT soit un facteur de risque de leucémie de l'enfant.

Du point de vue du marché immobilier, comment peut-on imaginer que ces agitations médiatiques et ces menaces sur la santé publique n'entraînent pas un abattement spécifique sur le prix de vente d'un bien et par ricochet sur sa valeur vénale ?

2. Deux problématiques préalables

A. - La qualification juridique

7 - **Préjudice.** Le préjudice est le dommage qui est causé à autrui d'une manière volontaire ou involontaire. Le préjudice peut être causé par la survenance d'un événement naturel et peut affecter la victime personnellement ou dans son patrimoine. Dans ce cas, il consiste soit dans une perte, soit dans des dommages causés aux biens, soit encore dans la suppression ou la diminution de revenus.

La caractérisation du préjudice est qu'il soit direct, définitif et certain.

La difficulté consiste donc à démontrer que les PPRNT créeraient un préjudice aux biens concernés. C'est évidemment contraire à l'esprit du PPRNT, censé protéger les habitants des risques encourus en les informant préalablement.

8 - **Perte de chance.** La perte de chance n'est pas précisée par les textes, la doctrine reste très divisée à l'égard de cette notion.

C'est le domaine médical qui a vu le plus prospérer des jurisprudences faisant référence à la perte de chance, dont la Cour de cassation donne la définition suivante : « dommage spécifique issu de la disparition de la probabilité d'un événement favorable ». D'évidence, chacun peut constater l'étendue de la notion qui peut être omniprésente puisqu'elle existe potentiellement dès qu'il y a modification substantielle du cours de tel ou tel événement.

Comme on le constate, juges judiciaire et administratif ont fait significativement prospérer la notion de perte de chance à tel point qu'elle fera l'objet d'un intéressant développement dans le rapport annuel 2007 de la Cour de cassation : « Toute la construction de la perte de chance repose sur le souci de concilier incertitude et certitude, en évitant les deux excès opposés

que constituerait le rejet systématique de toute indemnisation ou, à l'opposé, une indemnisation totale tout aussi systématique ».

Un arrêt de 2010 a posé le vaste champ d'application de la notion en énonçant : « La perte de chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition d'une éventualité favorable »⁴.

Un arrêt du 9 avril 2002 a clairement confirmé que « la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée »⁵.

Un arrêt de la chambre commerciale fonde quant à lui sa décision sur l'idée qu'une perte de chance, même limitée, est bel et bien indemnisable⁶.

À ce jour, la notion demeure un moyen de droit assez commode à invoquer par les plaideurs et ceci n'est pas un gage de stabilité pour la responsabilité professionnelle.

9 - Synthèse. La caractérisation d'un préjudice est assez difficile à établir dans un contexte souvent subjectif et la notion de perte de chance semble plus appropriée à notre sujet même si cette notion est mal définie et semble arbitraire dans son appréciation finale.

B. - L'identification du risque

10 - Trois difficultés se posent :

11 - **La chronologie du fait générateur.** Un PPR approuvé correspond au document achevé ; il comporte la délimitation des zones à risques qui font l'objet d'une réglementation.

Un PPR prescrit correspond à la première phase de l'élaboration de ce document. À ce stade, les zones soumises aux phénomènes [ou aléas] sont connues, les zones de risques ne sont pas encore parfaitement délimitées, mais un périmètre plus restreint que la commune, peut être retenu sur la base de la cartographie de l'aléa et figurer dans le dossier communal d'information.

Le PPR peut être appliqué par anticipation dans certaines situations, c'est-à-dire avant l'enquête publique, la consultation des conseils municipaux et son approbation définitive, afin d'éviter toute nouvelle implantation dangereuse.

Enfin, il y a le projet embryonnaire, souvent révélé par la presse locale. Sans valeur juridique, il est pourtant le point de départ d'une baisse de prix puisqu'il incite le vendeur à se débarrasser de son bien et l'acquéreur à accentuer la motivation d'une offre inférieure.

12 - **La délimitation cartographique.** L'état des risques n'est dû que si le bien se situe dans la zone exposée aux risques du PPR approuvé, ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration du PPR prescrit, ou en zone sismique réglementée.

Il convient de se référer au périmètre de prescription mentionné par l'arrêté préfectoral prescrivant le PPR. En l'absence d'un périmètre défini de façon spécifique et reporté dans le dossier communal d'information, c'est l'ensemble du territoire communal qui constitue le périmètre à prendre en compte. Dans ce cas tout contrat de vente ou de location de biens immobiliers situés dans la commune doit annexer un état des risques naturels et technologiques. Lorsque le PPR est prescrit, le préfet détermine un périmètre d'études. À défaut, c'est l'ensemble du territoire communal qui doit être considéré comme le périmètre. Lorsque le PPR est approuvé ou appliqué par anticipation, le périmètre du PPR s'entend par le périmètre des zones réglementées. La zone « blanche » ne fait pas partie du périmètre. Ce périmètre se substitue au périmètre de prescription.

4. Cass. 1^{re} civ., 14 oct. 2010, n° 09-69.195.

5. Cass. 1^{re} civ., 9 avr. 2002, n° 00-13.314 : *JurisData* n° 2002-013914.

6. Cass. com., 13 mai 2014, n° 13-11.758 : *JurisData* n° 2014-009822.

La délimitation du risque est nécessaire mais parfois absurde, il est difficile d'imaginer l'inondation s'arrêtant à une limite cartographique.

13 - L'appréhension des risques par le marché immobilier. L'appréhension et l'identification du risque sont particulièrement subjectives.

– L'usine nucléaire visible d'une maison va influencer beaucoup plus sur la décote du prix de cette même maison que sur celle située à 5 km. Pourtant l'issue d'une catastrophe nucléaire serait vraisemblablement la même... mais la décote sur le prix est moins forte.

– L'acheteur d'une maison située au bord d'un ruisseau sera prêt à payer parfois plus cher la maison convoitée, grâce à ce paysage bucolique, tout en ignorant que le ruisseau peut se transformer en torrent de boue.

La question essentielle est de savoir si c'est le risque en lui-même qui affecte le prix et la valeur d'un bien ou si c'est l'information du risque ?

C'est évidemment le risque qui devrait impacter le prix et la valeur du bien mais en présence d'un risque souvent théorique, c'est logiquement la révélation de celui-ci qui génère la possible décote (cf la chronologie de notre cas inondation)... d'autant que cette révélation s'appelle une servitude d'utilité publique.

14 - Synthèse. L'identification du risque pose problème, d'un côté la légalité et les nécessaires principes, de l'autre côté, la réalité économique du marché immobilier qui anticipe ce qui est prévisible avant même que la légalité ne produise ses effets. Le marché est évidemment plus réactif que la légalité.

3. L'impact économique

A. - Selon la nature du risque

15 - Les aspects matériels. La prise en compte des aspects matériels se révèle assez simple et se chiffre par la réparation des dommages et par le coût de mise en sécurité du bien évalué.

Par exemple, dans le cas d'une maison susceptible d'être inondée, le coût d'une mise en sécurité pourra être envisagé en transformant une maison à étage en maison à bel étage ou en modifiant l'électricité pour placer le réseau au-dessus de la ligne la plus haute d'inondation.

Une mise en sécurité peut aussi consister en un mur de protection contre les avalanches ou le déplacement d'une installation irrégulière ou dangereuse.

16 - Les aspects immatériels. La prise en compte des aspects immatériels est plus complexe car elle représente souvent une solution de substitution à l'évaluation des problématiques matérielles et surtout elle se place fréquemment sur des questions subjectives ou morales...

Pour autant on ne peut exclure qu'en sus des aspects matériels se pose aussi une réflexion sur des aspects immatériels telle d'une dévalorisation du prix de revente d'un bien ou d'une « illiquidité » du bien impacté.

B. - Selon la méthodologie

1° Évaluation macroéconomique

17 - Dans le cadre d'une approche macroéconomique, nous avons souhaité observer le marché immobilier du secteur d'Amiens dans le cadre de l'évaluation d'une maison individuelle concernée par une ligne à très haute tension (THT) et nous avons souhaité procéder de la manière suivante :

1) Nous avons constaté le marché de 6 communes situées en périphérie d'Amiens et comparables sur plusieurs critères à la commune concernée par la ligne THT.

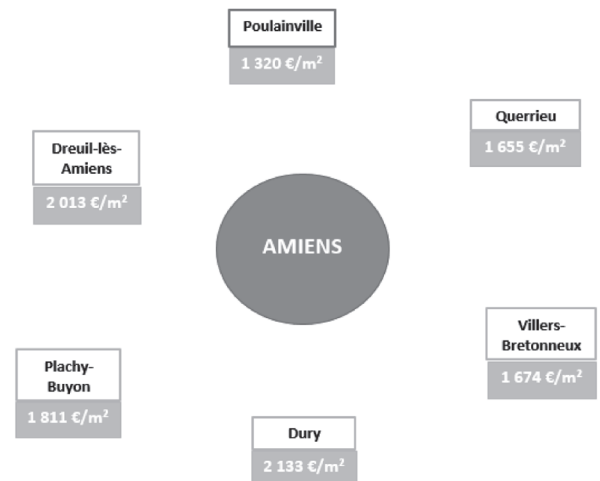
Puis nous avons sélectionné les dernières références Perval exploitables et avons établi un prix au m² pour un pavillon classique dans chaque ville.

2) Nous avons constaté le marché de la localité concernée en sélectionnant également des références du fichier Perval.

3) Nous avons constaté l'écart entre la moyenne de ces 6 villes et la valeur au m² de la commune concernée par la ligne THT.

Enfin, il faudrait appliquer à cet écart une éventuelle pondération qui résulterait d'une expertise du bien.

Démonstration macroéconomique :



Il existe un écart de 40% entre le prix au m² moyen à Poulainville et le prix moyen des 5 autres villes réunies.
Nul doute que l'effet THT est présent.

2° Évaluation microéconomique

18 - Dans le cadre d'une approche microéconomique nous avons étudié le cas pratique de notre maison vendue et implantée dans une zone rouge PPRI et dont l'information n'a pas été prise en compte lors de la conclusion du prix, c'est-à-dire lors de l'accord sur la chose et le prix (C. civ., art. 1583).

En l'absence de biens intrinsèquement similaires ou en l'absence d'un marché correspondant, la Cour de cassation considère que « dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement »⁷.

Elle permet ainsi d'établir la valeur vénale d'un bien non comparable à un ou plusieurs autres biens en produisant des références « non intrinsèquement similaires » issues d'un marché réel, puis en appliquant plusieurs abattements à partir d'une prise en compte prudente des termes de comparaison retenus.

La méthode consiste à évaluer la valeur sans tenir compte du PPRI puis d'y appliquer des abattements permettant de prendre en considération les conséquences de cette nouvelle servitude publique.

7. Cass. com., 12 févr. 2008, n° 07-10.242 ; JurisData n° 2008-042744 ; JCP N 2008, n° 19-20, 1201, note J.-P. Maublanc.

Cet abattement pour « risques naturels » est légitime juridiquement et pertinent économiquement, d'autant qu'il se situe dans une zone particulièrement vulnérable.

Plus spécifiquement, l'abattement peut être décomposé de la façon suivante :

1) Le coût de mise en sécurité (5 à 10 %)

Il représente les investissements destinés à limiter les conséquences du risque identifié, par exemple pour « inondation » : compteur EDF à l'étage, portes automatiques, cuvelage, revêtements spéciaux... Ils sont évidemment à préciser en fonction du type de logement ou d'immeuble (plain-pied, étage, sous-sol).

2) La privation de jouissance (5 à 10 %)

Dans un des cas cités, trois inondations ont évidemment privé les propriétaires successifs d'une jouissance paisible sur une durée d'une dizaine d'années (en considérant les délais de séchage, travaux et inhabitabilité).

3) La mise en danger des personnes et des biens (5 à 40 %)

Dans le cas de Xinthia, on comprend bien la mise en danger des personnes, sachant que chacun est capable de courir un degré de risque en fonction d'une situation donnée, il conviendra d'apprécier et de justifier le taux de risque des biens et des personnes.

4) Le surcoût d'assurance (0 à 5 %)

La répétition et la fréquence des sinistres entraîneront des surprimes, des franchises et des vétustés qu'il convient de prendre en considération d'autant plus si c'est un bâtiment professionnel.

5) L'illiquidité du capital (0 à 10 %)

À Charleville-Mézières des quartiers entiers sont « invendables » depuis 1995 dans l'attente de la réalisation de travaux de sécurisation... il conviendra d'apprécier cette situation liée à une durée de mise en vente excessive par rapport à des délais normalement admissibles...

6) L'identification du risque sur le marché (5 à 15 %)

Un immeuble situé plus ou moins proche et visible de la source du risque entraîne une décote plus ou moins significative...

7) Les conséquences juridiques et la modulation du PPRi (5 à 20 %)

La décote sera plus ou moins forte en fonction de la zone (*a fortiori* en zone rouge) et des contraintes liées à la survenance du sinistre (si la reconstruction n'est pas permise ou si elle l'est avec des contraintes plus ou moins prononcées et coûteuses...).

8) La pondération de la superficie développée (5 à 10 %)

De la même façon que pour les locaux commerciaux, il est aisé de considérer qu'une pièce en sous-sol ou en rez-de-chaussée est évidemment plus exposée au sinistre qu'une pièce à l'étage... Un plain-pied avec sous-sol est donc évidemment plus décoté qu'une habitation à « bel étage ».

9) La récurrence de la sinistralité (5 à 10 %)

La récurrence des déclarations de sinistre ou des déclarations de catastrophe naturelle entraîne un abattement spécifique lié à la régularité de la sinistralité... Un bien situé dans un même zonage sera plus ou moins décoté si le vendeur informe son acquéreur de 2 ou 10 sinistres sur une période de 10 ans...

19 - L'analyse microéconomique ci-dessus, que nous précisons, a été précisément retenue lors d'un contentieux fiscal concernant l'évaluation d'un parc animalier nouvellement affecté en zonage rouge PPRi par le tribunal administratif de Montpellier⁸.

20 - **Conclusion.** Notre sujet oscille entre préjudice et perte de chance, entre anticipation et approbation, entre matériel et immatériel, entre macro et microéconomie, entre valeur et prix de vente, entre objectivité et subjectivité...entre intérêt privé et public.

Notre science expertale n'est plus molle mais mouvante et il semble aussi facile de se laisser égarer par le ressenti très subjectif des habitants impactés, que par la froideur objective ou le déni de certains d'entre nous.

La subjectivité est bien une composante de la formation du prix de vente et le prix de vente alimente un marché qui sert à déterminer la valeur objective expertale... La boucle est bouclée, la subjectivité et l'anticipation affectent la valeur qui doit être déterminée.

Les PPRNT semblent nécessaires mais ceux qui subissent cette servitude au cours de leur temps de propriété sont parfois confrontés à une sévère réalité économique qui peut s'atténuer ou s'inverser avec le temps ou après la réalisation d'aménagements publics.

La généralisation ou l'élargissement cartographique de ces plans est aussi une difficulté puisque l'excès de précautions, tentative d'exonération de la responsabilité politique, pourrait tuer le principe d'information de l'acquéreur.

Plus que jamais, les acquéreurs doivent s'enquérir des réglementations existantes mais surtout des projets envisagés et des risques encourus.

Plus que jamais, les professionnels doivent être vigilants, faute de voir engager leur responsabilité.

Plus que jamais, l'expertise est nécessaire et les experts doivent maîtriser l'appréhension de ces notions juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques.

Mots-Clés :

8. Déclaration de M. Michel Engel, expert foncier à Narbonne, en date du 27 janvier 2013 à propos d'un jugement du 28 décembre 2012.