

Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels

« horribles » Par JJ. Martel

EXPERTS, n° 88, 2010, février - pp. 15 à 18

JJ,C,02,02,07, ST,H,02,01

MOTS CLÉS

ABATTEMENT / AFFAIRE FLACTIF / ÉVALUATION / FAITS CRIMINELS HORRIBLES



Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles »

Jean-Jacques Martel

Professeur à l'ICH et l'ICEU de l'Université de Lille 2

Expert en estimations immobilières

près la Cour d'appel et la Cour administrative d'appel de DOUAI



RÉSUMÉ

L'article traite de la délicate question de l'éventuel abattement qui pourrait être appliqué à la valeur d'un immeuble d'habitation qui a été le théâtre de faits criminels.

SUMMARY - Real property market value and reductions for "horrific" crimes

The article deals with the delicate issue of a possible reduction that may be applied to the value of a residential property that was the scene of a crime.

« Le chalet de l'horreur trouve preneur », « le chalet de l'horreur soldé à moitié prix » : des titres concernant la vente du chalet de l'affaire Flactif qui ont fait l'actualité de ces dernières semaines et qui, sous un aspect de prime abord pénal, dissimulent une interrogation micro-professionnelle sur la question de la valeur vénale de tels biens immobiliers.

Chaque immeuble a connu une histoire plus ou moins heureuse ou dramatique en fonction des personnes qui y ont séjourné ou des faits qui s'y sont produits, d'autant plus que la construction est ancienne et que l'histoire de la maison est connue. Cette histoire a-t-elle un impact sur la valeur vénale de l'immeuble lors des transactions dont il fait l'objet ? Quel professionnel averti n'a pas connu une transaction avortée lorsque les visiteurs ou signataires d'une promesse de vente venaient à apprendre l'existence d'une tragédie récente dans la maison convoitée...

Quel professionnel averti n'a pas connu une transaction avortée lorsque les signataires d'une promesse de vente apprennent l'existence d'une tragédie récente dans la maison convoitée...

Comment ne pas considérer que le « nid douillet » où vous vous apprêtez à abriter votre famille soit difficilement compatible avec la connaissance des événements familiaux tragiques ou des événements criminels qui s'y sont déroulés ? Jadis, tout village avait sa maison « hantée », « ensorcelée » ou qui « portait malheur », inscrite dans la mémoire populaire. Aujourd'hui à l'heure de l'ultra médiatique et d'internet, le

passé devrait être plus transparent et plus précis. L'événement dramatique ou criminel survenu dans un immeuble lui fait-il perdre une partie de sa valeur vénale ? Intuitivement et instinctivement, on serait tenté de répondre « oui » sans nuance. Mais alors quels sont les facteurs susceptibles d'engendrer cette baisse de valeur ? Est-elle proportionnelle à la violence du drame ? A la médiatisation ? Finalement, un « abattement pour l'horreur » peut-il exister ? Peut-on graduer l'horreur ? Et pendant combien de temps ? À contrario y a-t-il des facteurs limitatifs ? Enfin ces faits constituent-ils un préjudice financier ultérieur ?

1. PRÉLIMINAIRES

1.1. Bref résumé immobilier du cas étudié

L'immeuble est un chalet à usage d'habitation situé sur la commune de Grand-Bornand (Haute-Savoie), Lieudit le Chinaillon, d'une surface habitable de 235

m2, sur un terrain de 841 m2, acquis en date du 28 juin 2002 moyennant le prix de 457 348 euros. La valeur vénale aurait été estimée à dire d'expert de justice, en 2006, à 826 000 euros puis ramenée à 632 000 euros pour tenir compte de la dépréciation pour faits criminels. Enfin, à moins de 600 000 euros, pour tenir compte de la baisse du marché (source : France Info).

Jadis, tout village avait sa maison « hantée », « ensorcelée » ou qui « portait malheur », inscrite dans la mémoire populaire.

La vente a eu lieu le 11 juin 2009 par adjudication publique au Tribunal de grande instance d'Annecy pour 315 000 euros. Les prix de vente de chalets dans ce secteur sont d'environ 800 000 à 1 000 000 euros. Selon l'évolution de l'indice INSEE PERVAL, reflétant la progression du marché immobilier, la réévaluation du prix d'achat de 2002 serait de 833 426 euros en 2009. Bref on peut raisonnablement convenir que la valeur vénale actuelle de l'immeuble s'est trouvée affectée par les faits qui s'y sont déroulés, d'environ 50% sur l'estimation la plus faible.

1.2. Définition et nature d'un abattement

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur. Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti :

- l'abattement fiscal : il consiste en une réduction légale sur la base d'imposition pour la résidence principale (ISF 30%) ;
- l'abattement pour occupation : il peut aller de 10 à 50% en fonction des conditions du bail ou de la convention d'occupation (validé par la jurisprudence de la Cour de cassation) ;
- l'abattement technique : il consiste à déduire de la valeur vénale d'un immeuble un pourcentage déterminé compte tenu de l'état du bien ou de ses matériaux ;
- Ou encore tout abattement justifié et exposé comme tel par l'expert en considération de l'immeuble expertisé...

Cependant, au-delà de cette liste non exhaustive, peut-on considérer qu'un fait dramatique puisse conditionner la naissance d'un abattement affectant la valeur vénale d'un immeuble ? L'abattement pour « faits d'horreur » n'est lié ni aux caractéristiques matérielles de l'immeuble (solidité de l'ouvrage, configuration, emplacement), ni à ses caractéristiques juridiques (occupation, servitude). Il repose sur l'histoire terrible de ses occupants à la condition essentielle et déterminante qu'elle soit connue.

2. LA « GRADUATION » DES FAITS D'HORREURS

2.1. La caractérisation des faits criminels dits « horribles »

La qualification semble s'établir et se justifier lorsque deux critères sont réunis : des faits « d'horreur » aux yeux de tous, et la connaissance de ces derniers par une médiatisation abondante, excessive et parfois « malsaine »

Les faits. Xavier Flactif, promoteur immobilier, sa compagne, Graziella Ortolano, gérante de différentes sociétés civiles immobilières, et leurs trois enfants âgés de 6 à 11 ans ont disparu le 12 avril 2003 au Grand Bornand (Haute-Savoie). Songeant dans un premier temps à une fuite de la famille vers la Suisse ou l'Italie, les gendarmes découvrent dans le chalet qu'occupait la famille des traces de sang nettoyées et non visibles à l'œil nu ainsi qu'une douille et des morceaux de dents. Ce n'est que le 16 septembre 2003 que David Hotyat (avec la complicité de trois personnes) avoue avoir tué violemment, seul, les cinq membres de la famille Flactif suite à une violente dispute à propos d'une question financière, puis tenté de faire disparaître les corps en les brûlant sauvagement...

La médiatisation. De la disparition de la famille Flactif aux quatre procès dont celui en appel annulé, l'affaire fut extrêmement médiatisée, sensibilisant ainsi une grande partie de l'opinion publique. Les différents journaux télévisés, les émissions dédiées à l'affaire, la presse écrite générale ou spécialisée, internet... autant de relais qui ont fait apparaître ces actes criminels comme des faits d'« horreur » aux yeux du grand public. On peut recenser plus de 13 000 articles de presse concernant cette

lui a évidemment donné une dimension internationale. Ce sont finalement des amateurs venus de Belgique qui se sont portés acquéreurs.

2.2. La caractérisation de « L'horreur absolue »

L'expression « d'horreur absolue » pourrait s'appliquer à un crime qui touche au plus profond la conscience et la sensibilité collectives. En somme, il s'agit de « crimes inqualifiables et inhumains ». Parce qu'ils ont heurté l'opinion publique et la conscience collective, une réelle volonté de « mémoire » apparaît. Dès lors, l'immeuble devient dans l'esprit de la population un sanctuaire en mémoire des victimes et ce, dès la découverte du crime. Cela peut se traduire par le dépôt de gerbes de fleurs, de bougies ou de photographies devant l'immeuble ou entraîner des manifestations plus ou moins spontanées.

Les cas les plus médiatisés de ces dernières années ont été les maisons appartenant à Marc Dutroux (pédophile belge). Lors d'une vente publique, l'un de ces biens situé à Sars La Buisnière (Belgique) a été acquis pour 46 000 euros en 2008 par la municipalité de Lobbes, alors qu'elle avait été estimée 75 000 euros. Les promoteurs présents lors de la vente n'auraient fait que des offres nettement inférieures. Les autorités ont demandé l'accord des familles des victimes pour





créer un « espace du souvenir » et ont de fait voulu maintenir une valeur « symbolique » face à ces atrocités. De même, le conseil communal de Charleroy a voté l'expropriation judiciaire pour cause d'utilité publique de la maison de Marc Dutroux située à Marcinelle. Le Comité d'acquisition aurait estimé l'immeuble à 22 692 euros en mai 2008. L'habitation doit être rasée pour en faire également un lieu de souvenir.

Un « abatement pour l'horreur » peut-il exister ?

Parfois même, personne ne rachète ni l'immeuble ni le terrain. C'est ce qui s'est produit aux Etats-Unis avec la maison du « monstre de Milwaukee », le cannibale Jeffrey Dahmer. Il avait assassiné 17 de ses victimes dans ce pavillon. Jamais vendu, l'immeuble a été entièrement rasé. Aujourd'hui, il ne resterait plus qu'un trou béant au milieu d'un lotissement...

C'est dans ces cas récents « d'horreur absolue » que la notion d'abatement semble la plus prononcée et la moins réversible. Dans d'autres cas, les biens « immobiliers » pourraient ne plus avoir de valeur économique du tout puisqu'ils appartiendraient à la conscience collective de l'humanité et relèveraient du devoir de mémoire nécessaire à la protection de la démocratie et à la préservation de la paix (les camps de concentration de l'Allemagne nazie)...

2.3. La qualification du cas Flactif

Bien que la vente ait attiré de nombreux curieux, peu d'acquéreurs sérieux se sont manifestés. En dehors des faits d'horreur incontestables, la baisse de valeur constatée peut aussi s'expliquer à la lumière de trois autres facteurs qui méritaient eux aussi des abattements :

- les difficultés récentes du marché immobilier ;
- la mise sous scellés de l'immeuble pendant plusieurs années ayant entraîné divers « défauts ou dysfonctionnements techniques » (présence d'humidité...) ;
- l'incertitude urbanistique révélée par l'expert de justice sur diverses questions concernant les règles de prospect ou autre règle d'implantation.

Néanmoins, ces trois facteurs ne peuvent expliquer à eux seuls une baisse aussi importante de la valeur vénale du chalet. D'ailleurs l'expert chargé de l'expertise aurait lui-même appliqué des abattements correspondant à ces situations et y aurait ajouté un abatement de 25% « pour faits criminels » (France Info)... Sans doute la violence des faits, l'implication de toute une famille (y compris trois jeunes enfants), le mobile financier et de jalousie, le contexte « immobilier » (argent facile) et l'extrême médiatisation (y compris de l'auteur des meurtres qui avait donné des interviews) ont entraîné un dépassement de la qualification de « simples faits criminels » pour atteindre à notre avis la qualification de faits criminels « horribles ».

3. LES FACTEURS LIMITATIFS ET LA QUESTION JURIDIQUE DU PRÉJUDICE

3.1. Les facteurs limitatifs

Ils semblent principalement au nombre de quatre :

- la destination de l'immeuble ;
- le temps qui passe ;
- le nombre de propriétaires séparant l'évènement de l'évaluation ou de la transaction ;
- la « naissance » d'une nouvelle valeur.

3.1.1. La destination de l'immeuble

Au vu de l'aspect affectif du sujet, il apparaît prudent de limiter l'abatement aux immeubles d'habitation. D'ailleurs on peut constater que les immeubles ayant été le lieu d'évènements criminels sont souvent détournés de leur utilisation d'habitation dans un premier temps.

3.1.2. Le temps qui passe

À la lecture des différents cas et comme dans tout traumatisme, le temps contribue à effacer les souffrances et on peut convenir que les décennies qui séparent l'évènement des transactions successives atténuent l'abatement envisagé. L'évènement dramatique ou criminel très ancien (plus de 50 ans), peu ou pas connu, aura peu ou pas de répercussion sur la valeur du bien si celui-ci peut être perçu comme un évènement « historique » totalement détaché de notre société actuelle.

3.1.3. Le nombre de propriétaires séparant l'évènement

L'entière de l'abatement se justifie lorsque la valeur se détermine en réaction au déroulement des faits d'horreurs qui se sont produits dans les lieux évalués ou si l'immeuble appartient encore au criminel. Puis chaque propriétaire successif (minimum 2) amènera une nouvelle histoire et contribuera à l'effacement ou à l'atténuation des faits incriminés et donc de l'abatement.

3.1.4. La naissance d'une nouvelle valeur
En l'occurrence, à Holcomb au Kansas, alors que quatre membres d'une famille de fermiers ont été sauvagement assassinés en 1959, le bien est devenu aujourd'hui un « semi-musée » ouvert une fois par semaine à raison de 5 dollars l'entrée. C'est après la parution du roman non fictionnel « De Sang froid » écrit

L'abatement pour « faits d'horreur » repose sur la médiatisation de l'histoire terrible, avec une qualification « d'horreur absolue » : celle du crime touchant au plus profond la sensibilité collective.

par Truman Capote et de l'adaptation cinématographique du drame « Quatorze ans en Louisiane » réalisée par Richard Brooks que le pavillon a attiré beaucoup de « touristes de l'horreur ». De la même manière, la personnalité et la célébrité même de la personne assassinée pourrait avoir un impact « haussier » sur la valeur vénale du bien. La propriété de Miami devant laquelle Gianni Versace fut assassiné en 1997 est devenue aujourd'hui un hôtel et une des boîtes de nuit les plus en vogue de la ville. Le propriétaire actuel l'a rachetée 19 millions de dollars en 2000, soit la plus grosse somme investie dans l'immobilier à Miami. L'agent responsable de la vente Carlos Justo aurait même admis que « le prix s'est envolé parce que Versace y a vécu et y a été assassiné »...

Plus près de nous, on se rappelle de deux anciennes et célèbres affaires françaises,



l'affaire du Docteur Petiot et l'affaire Landru. Cette dernière qui concerne le premier criminel en série identifié en France (fin 19ème), a vu une des propriétés, lieu de nombreux crimes abominables, sacquée par la foule dans un premier temps puis transformée une première fois en restaurant, puis une seconde en musée, avant d'être revendue à des particuliers... Les deux affaires ont connu une intense exploitation cinématographique ainsi qu'un récent fétichisme « people » contribuant à « réhabiliter » les valeurs vénales des lieux et objets incriminés.

Il semble donc que la scénarisation et la « peopleisation » des faits « exorciseraient » les faits eux-mêmes puisque, étant portés à la connaissance de tous, la cotation de l'immeuble s'établirait alors auprès d'amateurs « avertis », voir attirés par cette médiatisation phantasmatique

« le prix s'est envolé parce que Versace y a vécu et y a été assassiné »... Parfois, la scénarisation et la « peopleisation » « exorciseraient » les faits eux-mêmes.

3.2. L'abattement exposé peut-il constituer un préjudice indemnisable ?

La révélation d'événements dramatiques familiaux (suicide collectif, parricide, infanticide...) ou criminels, qui auraient eux-mêmes provoqué la vente de l'immeuble et se révéleraient au cours de la mise en vente ou lors de la signature du protocole synallagmatique ou unilatéral entraîne à coup sûr une désaffection importante et brutale du nombre d'amateurs et la constatation d'un abattement très important en rapport avec la méconnaissance de l'événement et l'effet de surprise... À cet égard il est établi que la méconnaissance d'un événement dramatique ou criminel ne constitue pas un vice caché ou un vice du consentement malgré la réalité constatée qui peut provoquer jusque le renoncement de l'acquéreur dès lors qu'il apprendrait la connaissance de faits qui seraient contraires à la quiétude du cocon familial pendant le délai où il pourrait le faire. Faut-il infléchir cette position ? Cela ne semble pas devoir se

justifier au regard des facteurs limitatifs exposés ci-dessus. Sauf à établir un diagnostic du sort des derniers détenteurs et organiser l'information de l'acquéreur, ces obligations seraient en contradiction avec la nécessaire protection de la vie privée et la perception subjective que peut avoir tout un chacun sur ce type d'événements.

La qualification pour faits d'horreur entraînerait, à la lumière des cas étudiés, un abattement spécifique et justifié d'au moins 50%.

En outre, alors qu'il semble acquis en expertise de pratiquer un abattement pour faits criminels du fait des conséquences économiques présumées pour la vente d'un immeuble d'habitation, pour peu qu'ils soient effectivement connus. Ne peut-on également estimer que la dissimulation ou l'omission de ces mêmes faits soient susceptibles d'entraîner aussi une réduction de prix ultérieure pour cause de préjudice ?

Sans doute le caractère provisoire, aléatoire et subjectif de cet abattement n'entraîne pas la caractérisation du préjudice à savoir qu'il soit direct, matériel et certain. Cette situation de dissimulation lors de l'acquisition ne pourrait elle pas alors être considérée comme une perte de chance lors de la revente future ? La perte de chance est une notion ayant pour objet d'évaluer un dommage dont l'existence ou l'étendue est incertaine. Elle est soumise à l'appréciation souveraine des magistrats qui considèrent que seule constitue une perte de chance réparable, la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable, à la condition d'établir un lien de causalité entre la faute à l'origine du dommage potentiel, et le dommage subi.

La dissimulation ou l'omission de faits susceptibles de justifier un abattement sur la valeur vénale semble bien constituer une faute à l'origine d'une perte de chance de revendre ultérieurement le bien acquis avec plus value ou simplement récupérer son prix d'achat...

4. CONCLUSION

Faits criminels, drames familiaux, événements dramatiques ou faits d'horreurs, il semble bien que ces événements influencent directement ou indirectement la valeur d'un bien d'habitation lors d'une transaction, à la condition essentielle et déterminante que ces faits soient « récents » et effectivement connus, ce qui en dehors des cas médiatisés est assez rare... Plus précisément la qualification pour faits d'horreur entraînerait, à la lumière des cas étudiés, un abattement spécifique et justifié d'au moins 50%. Dès lors il appartient à l'expert lui-même d'être informé sur le déroulement des faits et d'apprécier subtilement et subjectivement la répercussion des faits incriminés sur la valeur du bien, lieu de l'évènement ou propriété du criminel... ■

* www.cabinetmartel.fr

