

Expropriation et préemption

Pourquoi l'offre que vous recevez n'est pas la valeur de votre bien

Tout commence par un courrier. Une collectivité vous notifie une déclaration d'utilité publique et vous adresse une offre d'indemnité. Ou bien votre notaire, après avoir déposé la déclaration d'intention d'aliéner, vous apprend qu'une commune ou la SAFER se substitue à l'acquéreur que vous aviez trouvé. Dans les deux cas, un chiffre vous est proposé, avec un délai pour répondre.

Il faut savoir d'où vient ce chiffre. Il provient presque toujours de la Direction de l'immobilier de l'État — les Domaines —, saisie par la personne publique qui acquiert. Cette évaluation est sérieuse, mais elle est établie à la demande de l'acheteur : ce n'est pas un arbitrage neutre, et ce n'est pas la valeur de votre bien. Rien ne vous oblige à l'accepter en l'état, mais tout se joue vite et le silence vous engage.

Ce que l'offre oublie presque toujours

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pose une règle simple : l'indemnité doit réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain. Elle ne se limite donc pas à la valeur du bien pris. S'y ajoutent les indemnités dites accessoires — les frais de remploi pour racheter un bien équivalent, le déménagement, l'interruption ou la perte d'une activité — ainsi que la dépréciation du surplus lorsque l'emprise coupe une parcelle, prive un bâtiment de son accès ou rend inexploitable le solde d'un domaine. Ces postes sont rarement chiffrés spontanément. Ils le sont lorsqu'ils sont démontrés. À défaut d'accord, c'est le juge de l'expropriation qui fixe les indemnités.

La préemption obéit à d'autres textes — le code de l'urbanisme pour le droit de préemption urbain, le code rural pour la SAFER — mais la question reste la même : le titulaire peut proposer un prix inférieur à celui que vous aviez négocié. Vous conservez alors vos options, dont celle de renoncer à vendre, et le prix, s'il est contesté, est fixé par ce même juge de l'expropriation. Encore faut-il savoir ce que vaut réellement le bien avant de choisir.

Le rôle de l'expert

L'expert n'est pas l'adversaire de l'administration. Il rétablit l'équilibre : face à l'évaluation des Domaines, il en produit une autre, tout aussi motivée, sur les mêmes bases et à la même date. C'est ce qui transforme une contestation en discussion, puis, si nécessaire, en dossier soutenable devant le juge.

Cet équilibre suppose une compétence sur le bien lui-même. Une propriété viticole, un massif forestier, un site industriel isolé ou un corps de ferme ne s'évaluent pas comme une maison de lotissement, et c'est précisément sur ces biens que les offres s'écartent le plus de la réalité, faute de références adaptées. Notre cabinet en a fait sa spécialité.

Ce qui fait la force d'un rapport

Un rapport utile ne se juge pas à son chiffre mais à sa traçabilité. Il indique la date retenue et pourquoi, les diligences accomplies, les références comparables utilisées et celles qui ont été écartées avec le motif de leur rejet, la méthode appliquée et les ajustements opérés poste par poste. Il énonce ses hypothèses et ses limites. Il chiffre séparément chaque préjudice, de sorte que chacun puisse être discuté sans emporter les autres.

Un document construit ainsi se défend des années plus tard, devant quelqu'un dont le métier est de le contredire. C'est la seule chose qui compte le jour où la discussion s'engage.

Vous avez reçu une offre ou une décision de préemption ? Faites-la examiner avant de répondre. Cabinet des Quinconces — Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et TRV. Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.