

Le Cercle



INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE



éditO

Chers amis,
chers confrères,
Un grand merci pour
votre présence aux
16^e Assises de l'Exper-

tise. Cet événement a été une vraie réussite et vos retours très positifs sont un gage de notre investissement futur pour véhiculer nos valeurs.

Comme vous le savez tous, le monde de l'immobilier est en pleine mutation. Mes récents voyages et conférences en France et à l'étranger pour représenter l'IFEI m'ont montré à quel point le rôle de l'expert immobilier était fondamental et crucial au cœur de la sphère immobilière. Vous trouverez dans cette édition du Cercle de nombreux sujets d'actualités tels que le résumé de la conférence de TEGOVA à Bruxelles, avec la présentation du nouveau Board suite aux élections (toutes nos félicitations à Jean-François Drouets pour son poste de vice-président) et des EVS 2025, un article sur les indemnités de droit de surplomb, un article sur les charges locatives récupérables, les propositions vers un urbanisme durable du Congrès des notaires à Bordeaux, et enfin, les nouveaux membres certifiés REV TEGOVA par l'IFEI (que je félicite à cette occasion).

Nous constatons le besoin fondamental d'un rapprochement de tous les métiers et associations de l'immobilier pour avancer ensemble.

Au nom de l'IFEI je vous souhaite, un peu en avance, de très belles fêtes de fin d'année pour vous et tous vos proches, en espérant que l'année 2025 nous apporte un rayon de soleil dans ce monde immobilier si chahuté!

Philippe Guillerm
Président de l'IFEI

L'IFEI EN BREF...

L'IFEI compte aujourd'hui 397 membres répartis en deux grandes catégories d'adhérents : des experts, membres titulaires ou auditeurs selon leur expérience, et des membres associés, autres praticiens de l'immobilier. Au niveau des experts, 168 d'entre eux sont qualifiés REV par l'IFEI.

TEGOVA : CONFÉRENCE ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 AU 19 OCTOBRE 2024 À BRUXELLES



Les représentants de TEGOVA FRANCE reçus au Palais d'Egmont, lors de l'AG des 17-19 octobre 2024, à Bruxelles

Entre campagne électorale animée et résultat très serré pour la désignation du nouveau Board et de son Président, et avec la parution des EVS 2025, 10^e édition, l'AG TEGOVA qui s'est déroulée à Bruxelles du 17 au 19 octobre a été riche en émotions et en contenu !...

Lire la suite page 2

Événements à venir

13 JANVIER 2025 Paris
Remise des certificats REV TEGOVA
Lundi de l'IFEI

3 FÉVRIER 2025 Paris
Lundi de l'IFEI

3 MARS 2025 Paris
Assemblée Générale Ordinaire
Lundi de l'IFEI

23 JUIN 2025 Paris
Soirée annuelle de l'IFEI

24 JUIN 2025 Paris
17^{es} Assises de la valorisation
immobilière

sommaire

Compte rendu de la conférence
et de l'Assemblée Générale
de TEGOVA du 17 au 19 oct 2024 p. 2

10^e édition des European Valuation
Standards (The Blue Book) : EVS 2025 p. 3

Les indemnités de droit de surplomb p. 4

Charges locatives récupérables... p. 9

Les propositions clés du 120^e Congrès
des notaires de France... p. 10

Rendez-vous sur notre site
pour plus d'informations:
www.ifei.org



COMPTE RENDU DE LA CONFÉRENCE ET DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE TEGOVA DU 17 AU 19 OCT 2024, À BRUXELLES



Philippe Guillerm
représentant de TEGOVA
à l'IFEI



Hervé Lefebvre
représentant de TEGOVA
à l'IFEI



L'Assemblée Générale de TEGOVA, à Bruxelles, en octobre 2024

Le point fort de la conférence européenne sur l'évaluation, qui s'est tenue à Bruxelles le 18 octobre, a été le lancement de la dixième édition des Normes Européennes d'Évaluation (EVS 2025).

En complément, la conférence s'est concentrée sur l'impact des Modèles d'Évaluation Automatisée (AVM) et le rôle de l'évaluateur, avec des présentations de Konstantinos Pallis (membre du Board de TEGOVA et président du Valuation standards Board dédié au Plant, Machinery & Equipment), de M^{me} Małgorzata Renigier-Biłozor, professeure associée et directrice de l'Institut de Gestion Spatiale et de Géographie, Université de Warmie-Mazurie, Olsztyn, Pologne, de Tristan Bons (directeur adjoint, VBO, Pays-Bas), de Rolf Limpens (conseiller, Vastgoedpro) et de

Michael MacBrien (conseiller pour TEGOVA, éditeur du Journal de l'Évaluateur Européen).

L'Assemblée Générale a été aussi l'occasion de renouveler le Board pour une période de 3 ans. Paulo Barros Trindade a été élu président. La France sera représentée en tant que vice-président.

**Dîner TEGOVA,
Galerie des
glaces, Palais
d'Egmont**





TEGOVA Board (2024-2027), lors de l'Assemblée Générale du 19 octobre 2024

Paulo Barros Trindade REV REV-BV of the Association of Valuation Companies and Valuers of Portugal (ASAVAL) will lead TEGOVA, with its 78 member associations representing 70.000 valuers in 40 countries with the following Board of Directors:

- Konstantinos P. Pallis MEng DEA REV REV-PME, Vice-Chairman and Treasurer, Association of Greek Valuers (AVAG).
- Jean-François Drouets FRICS REV,

Vice-Chairman, National Association of Real Estate Professionals (SNPI).

- Luke Brucato REV, Member, Italian Institute for Real Estate Valuation (ISIVI) and Chairman of the Recognition Committee which monitors the REV and TRV Programmes.

• Julia Barrasa Shaw MRICSRV REV, Member, Spanish Association of Real Estate and Urban Appraisal (AEVIU).

- Gijs de Jager, Member, Dutch Association of Real Estate Agents and Valuers (VBO).

- Marcin Malmon FRICS REV, Member, Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA).

- Adrian Ioan Popa Bochiş MAA REV, Member, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR).

Pour retrouver tous les slides des différentes interventions vous pouvez vous connecter sur le site de TEGOVA à la rubrique « News » : <https://tegoval.org/news>

10^e ÉDITION DES EUROPEAN VALUATION STANDARDS (THE BLUE BOOK) : EVS 2025

TEGOVA publie les European Valuation Standards (EVS) depuis les années 1980. Cette 10^e édition entrera en vigueur dès le 1^{er} janvier 2025.

L'objectif de chaque nouvelle édition des EVS est de s'adapter aux évolutions du marché ainsi qu'aux changements réglementaires, tout en demeurant applicable au quotidien pour tous les évaluateurs en Europe.

Depuis la dernière édition de 2020, le monde a évolué plus rapidement que jamais, avec des bouleversements majeurs, non seulement au niveau de la réglementation européenne, mais aussi

à l'échelle mondiale, des impacts du changement climatique aux crises géopolitiques et aux conflits.

Premièrement, nous avons mis l'accent sur l'efficacité énergétique et la durabilité devenues des critères d'investissement clés, affectant de nombreux domaines de l'immobilier et naturellement, les EVS.

Nous avons apporté des mises à jour à l'EVS 6 afin d'orienter les évaluateurs dans la détermination de la valeur

vénale, dans le nouveau cadre législatif de l'UE, que ce soit pour la prise en compte des rénovations obligatoires des bâtiments les moins économes en énergie ou pour l'intégration de la classe énergétique d'un bâtiment dans la méthode résiduelle. Les Parties VI et X ont également fait l'objet de révisions significatives, reflétant les effets de grande envergure du Pacte vert pour l'Europe sur l'évaluation des biens immobiliers.



Cédric Perrière

REV MRICS, Président de l'European Valuation Standards Board de TEGOVA, Directeur Evalumens / JHP Valuation

Les dispositions d'évaluation du nouveau Règlement sur les exigences de fonds propres (CRR), y compris une nouvelle « valeur immobilière » comprenant des « critères d'évaluation prudents », sont abordées en détail dans la note EVG 2 qui concerne l'évaluation pour les prêts hypothécaires.

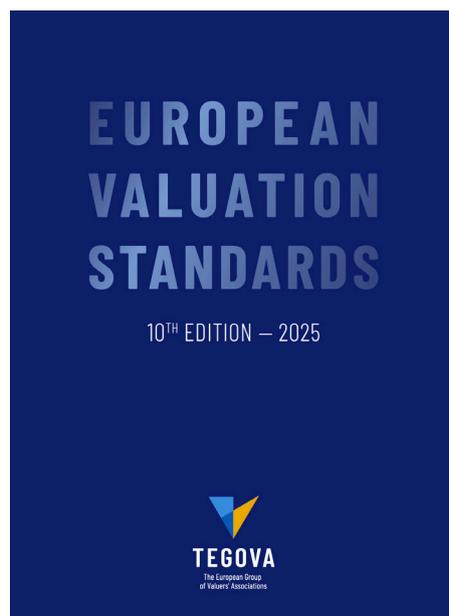
En outre, l'agriculture redevient une préoccupation économique et géopolitique majeure. Une nouvelle note d'orientation (EVGN 4) aborde les nombreux défis auxquels l'évaluation des propriétés agricoles est confrontée, notamment les impacts du changement climatique, les avancées technologiques et l'utilisation des données.

Au-delà des évolutions économiques, réglementaires et climatiques, la guerre en Ukraine est venue nous rappeler les dégâts considérables que peuvent causer les conflits armés. TEGOVA a collaboré avec le Fonds de Propriété de l'État d'Ukraine pour développer des directives sur l'évaluation des dommages de guerre et les coûts de reconstruction post-conflit, applicables à toute situation de conflit.

Enfin, l'une des caractéristiques des EVS 2025 est son applicabilité pour aider les évaluateurs avec des outils clairs et exploitables, compréhensibles également par les clients et les autorités. Nous avons ainsi fait de nombreuses modifications tout au long des standards, ainsi que de nouveaux ajouts

comme le modèle de rapport d'évaluation pour les immeubles de bureaux, l'évaluation dans les marchés non transparents ainsi que des mises à jour des Exigences Minimales de Formation, et de nouvelles directives.

Enfin, derrière chaque édition se trouve un groupe de travail qui a donné beaucoup de temps et d'énergie pour garantir que les EVS restent pertinents dans cet environnement en rapide évolution et je tiens à remercier l'ensemble des membres des EVS Boards. Les EVS sont des normes en constante évolution, et bien que le travail continue, je suis convaincu que lorsque les EVS 2025 entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2025, elles constitueront un outil puissant pour tous les évaluateurs afin de relever les défis et de saisir les opportunités à venir.



EVS 2025 : téléchargeable depuis le site de TEGOVA
<https://tegoval.org/european-valuation-standards-evs>

LES INDEMNITÉS DE DROIT DE SURPLOMB

À titre liminaire, les propositions et les réflexions ci-après énoncées proviennent, en grande partie, d'une réflexion menée au travers d'une commission relative à la copropriété, issue de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobilier (CNEJI) présidée par Véronique Bacot Réaume, et constituée de Julie Boulez Alloyeau, Sophie Mutter, Marie-Hélène Martial, Océane Lescot, Jean-Jacques Martel, Bernard Pain, Xavier Prigent, Jean-Yves Bourguignon, ainsi que des échanges avec les acteurs appelés à se prononcer sur le calcul des indemnités liées à l'exercice du droit de surplomb.

Les experts, notamment de la CNEJI, se

sont saisis du sujet du calcul des indemnités dues en cas de surplomb d'un fonds dans l'hypothèse de la réalisation d'une Isolation Thermique Extérieure.

En effet, et nonobstant l'inviolabilité du droit de propriété, la loi du 22 août 2021 autorise le surplomb d'un fonds sous certaines conditions en prévoyant une indemnisation mais sans en préciser les modalités de calcul.

I- LES BASES LÉGALES

Le droit de surplomb permet à un propriétaire d'étendre l'emprise de ses constructions au-delà des limites de



Véronique Bacot Réaume
Expert près la Cour d'Appel de Versailles
Agréée par la Cour de Cassation
Médiatrice
Docteur en Droit Immobilier



Julie Boulez Alloyeau
Cabinet Boulez et Associés, Gérante
Expert de Justice Près la Cour d'Appel de Lyon - Médiatrice
IFEI : Présidente du Conseil des Présidents de Régions, membre du Comité Directeur REV

son terrain, empiétant dans l'espace aérien de son voisin, sous certaines conditions.

Le fait de surplomber une propriété voisine n'est pas nouveau et, lorsque cela s'avérait nécessaire, les parties concernées cherchaient à s'accorder sur les conditions de la mise en œuvre du surplomb.

Cependant, le souhait du législateur de permettre d'isoler les bâtiments par l'extérieur l'a conduit à légiférer, afin de faciliter la réalisation de ces travaux en posant des règles impératives.

Ces principes sont développés dans la loi n° 2021-1104 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et sur le renforcement de la résilience face à ses effets, plus communément appelée « loi Climat », du 22 août 2021, publiée au journal officiel du 24 août 2021.

Plus spécifiquement, les dispositions de l'article 172 de la loi, relatives au droit de surplomb, ont été codifiées dans l'article L.113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Deux décrets sont venus compléter les dispositions législatives (décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 et décret n° 2022-926 du 23 juin 2022).

II- LES CONDITIONS DU DROIT DE SURPLOMB

La loi du 22 août 2021 permet à un propriétaire qui souhaite réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur, de bénéficier d'un droit de surplomb sur le fonds de son voisin d'une **épaisseur de 35 cm au plus, à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol** sous condition qu'il ne dispose *d'aucune autre solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente une complexité ou un coût excessifs*.

Ce droit s'accompagne du **droit d'accès temporaire** à l'immeuble voisin pour procéder à la mise en place des installations nécessaires aux travaux.

Les deux droits (surplomb et encombrement du terrain surplombé pendant les travaux) donnent lieu au **versement de deux indemnités** :

- Une indemnité principale relative au droit de surplomb, le calcul de cette indemnité sera abordé ci-après.
- Une indemnité relative à l'occupation du fonds voisin pendant les travaux. Cette indemnité doit correspondre à l'occupation du terrain durant les travaux (aires de stockage, accès au chantier, nuisances). Elle se déter-

mine au cas par cas (indemnité d'occupation, valeur locative...)

Le droit de surplomb permet de réaliser une **Isolation Thermique par l'Extérieur** souvent abrégée en **"ITE"**.

III- LES PROCÉDURES

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit de surplomb.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I de l'article L.113-5-1 du CCH.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II de l'article L.113-5-1 du CCH.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais

de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue demeure acquise.

L'accord pour un surplomb ne doit pas être confondu avec une cession. Le propriétaire voisin reste pleinement propriétaire du sol et de l'espace situé sous le surplomb. Il conserve le droit d'utiliser cet espace, pourvu que cela ne nuise pas à l'installation au-dessus.

Comme précédemment indiqué, une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé en contrepartie de ce droit de surplomb.

Une seconde indemnité est également due au regard de l'encombrement du terrain surplombé pour la réalisation des travaux.

La loi et les décrets ne donnant pas d'indication particulière sur le calcul de ces indemnités, il est nécessaire de recourir à un expert.

Il serait judicieux qu'il existe une chartre portant sur les modalités de calcul de ces indemnités. C'est le but poursuivi par la CNEJI.

IV- LES PRÉREQUIS À LA FIXATION DES INDEMNITÉS PAR L'EXPERT

Bien qu'il existe des divergences d'analyses sur la nature du droit de surplomb, l'expert doit uniquement se concentrer sur l'évaluation des indemnités.

Il n'a pas, à priori, à s'assurer qu'il existe une solution alternative à l'ITE. Cette



Droit de surplomb, isolation thermique par l'extérieur (ITE)

affirmation relève de la responsabilité du demandeur. Il est même possible que la notion d'alternative ne soit validée que lorsque le propriétaire, voulant réaliser l'ITE, connaîtra le montant des indemnités à verser.

L'expert devra détenir des informations techniques portant sur l'ITE ainsi que des documents graphiques.

Le préalable serait d'ailleurs d'être à même de s'assurer des limites de propriété et de demander au propriétaire de recourir à un géomètre expert s'il existe un doute mais, en pratique, on constate que les demandeurs ne réalisent pas cette première vérification.

Si la loi prévoit une ITE d'une épaisseur maximale de 35 centimètres, elle est souvent moindre et plutôt comprise entre 15 et 20 cm.

Le sujet de la hauteur à laquelle commence l'ITE est également important.

La loi prévoit qu'elle peut débuter à 2 mètres au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

S'il est aisé de comprendre la notion de 2 mètres au-dessus du sol, il est plus délicat de prendre position sur celle d'héberge surtout lorsqu'il existe une construction située sur le terrain

surplombé, et accolée au pignon qui doit être isolé.

La loi prévoit qu'il peut y avoir un accord pour que l'ITE démarre à moins de 2 mètres. Le calcul de l'indemnité pour cette partie sera, à priori, identique à celle pour l'ITE au-dessus de 2 mètres mais le demandeur ne peut imposer au propriétaire du fonds surplombé la réalisation de cette partie d'ITE, ce qui techniquement peut parfois se révéler compliqué, une partie du mur du rez-de-chaussée n'étant pas isolée.

Si l'expert ne détient pas toutes les informations techniques, il réalisera l'évaluation sur la base légale, soit 35 cm de profondeur, à compter de 2 mètres du sol ou de l'héberge en le spécifiant.

La loi ne définit pas quelle est la nature de l'indemnité principale. Elle n'indique pas s'il s'agit d'une indemnité d'occupation d'un pignon ou d'une indemnité compensant un préjudice.

Il aurait été judicieux d'avoir plus de précisions car les modalités de calcul peuvent être différentes :

- Si l'on considère qu'il s'agit d'une servitude légale, les modalités de calcul des règles d'indemnisation sont connues.

- Si l'on considère qu'il s'agit d'un droit *sui generis*, toutes les possibilités existent pour déterminer une métho-

dologie et notamment le recours à la volumétrie.

À notre sens, le droit de surplomb est un droit *sui generis*. Mais cette constatation ne permet pas de tirer toutes les conséquences des modalités d'évaluation et notamment :

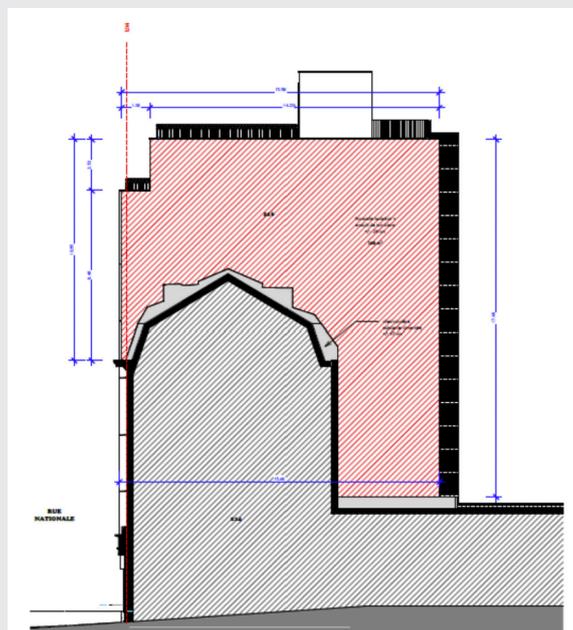
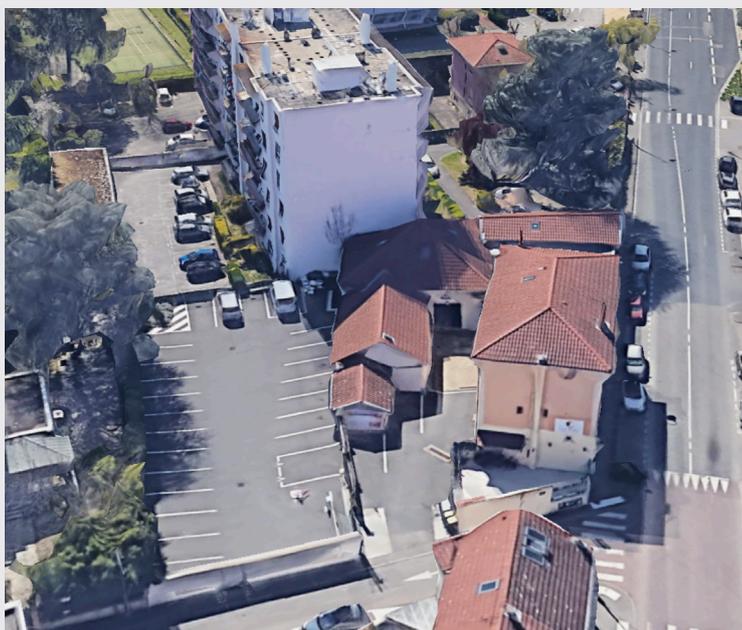
- L'indemnité doit-elle être évaluée selon l'emprise du surplomb au sol ou en volume ?
- Sur quelle durée ?

L'expert doit faire des choix. À l'aube de la mise en œuvre de cette législation, les premières tendances sont de considérer que l'indemnité est la contrepartie d'une occupation qui, à l'horizon 2050 au sens de la réglementation de l'environnement, la durée des amortissements immobiliers, la durée de l'exonération des baux à construction, conduit à opter pour **une durée d'occupation théorique de 30 ans**.

Les parties peuvent négocier l'indemnité en fonction de leur relation, de la situation locale, et d'autres facteurs. Parfois, des propriétaires optent pour une indemnité forfaitaire, en fonction de leurs discussions.

Néanmoins, si un accord n'est pas conclu, alors, il convient de déterminer une indemnité de la manière la plus objec-

Isolation d'une façade d'un immeuble avec bâtiment mitoyen de plain pied, problématique de l'héberge: photo concrète et schéma d'isolation (en rouge la façade à isoler, en gris le bâtiment mitoyen de moindre hauteur).



tive possible et en explicitant les choix de l'expert, car le calcul d'une indemnité de droit de surplomb dépend de plusieurs critères.

V- MÉTHODES PROPOSÉES

1) Paramètres à énoncer

L'expert doit déterminer les éléments qui vont lui permettre de calculer l'indemnité. Il est essentiel d'indiquer :

- La longueur du ou des pignons à isoler.
- La hauteur de l'immeuble.
- L'emprise de l'ITE si des constructions sont accolées au pignon.
- L'emprise au sol.
- La profondeur de l'ITE...

L'expert doit déterminer, à minima, pour l'immeuble à isoler :

- Le prix au m² de surface habitable.
- Le prix au m² de terrain constructible.

2) Méthode du calcul par rapport au volume occupé

Avec cette méthode, l'expert multiplie la longueur du pignon par la hauteur de l'immeuble puis par l'épaisseur de l'ITE. Cette méthode semble être la plus en phase avec la réalité puisqu'il s'agit bien de l'occupation d'un volume.

Cependant elle se heurte très vite à une réalité qui est l'absence de références concernant la cession de volumes.

Il semble nécessaire d'examiner une autre méthode.

3) Méthode par rapport à la surface occupée

Dans la mesure où l'on ne dispose pas de références pour calculer l'ITE en fonction du volume occupé, on peut se rabattre sur la notion de surface du pignon et raisonner comme en matière d'occupation de surface (exemple pose de panneau publicitaire).

Connaissant la valeur locative de ce type d'occupation, l'expert peut se projeter en fonction d'un taux de rentabilité et déterminer ainsi une valeur vénale à laquelle il appliquera des coefficients minorants. Cependant, cette méthode ne paraît pas pertinente car la temporalité n'est pas maîtrisée et la valeur locative est déconnectée de la réalité économique.

En sus, on se heurte à un postulat intellectuel qui est que le revenu de la location du pignon aurait dû profiter au fonds surplombé et non au demandeur.

Le revenu de la location du pignon aurait dû profiter à la copropriété qui veut surplomber et non au propriétaire du fonds surplombé. Voir en ce sens les panneaux publicitaires.

4) Méthode de calcul par rapport à l'emprise au sol

Dans cette hypothèse, le montant de l'indemnité est évalué au regard de la privation de jouissance pour le propriétaire de l'emprise du terrain surplombé.

On raisonne par analogie avec la méthode employée en matière de servitude de passage.

On ne tient compte que de la notion d'emprise au sol sans considérer la hauteur, en partant du principe que la propriété du sol emporte celle du dessus.

Compte tenu de l'indisponibilité des surfaces d'assiette et de la création d'un droit réel temporaire, il est nécessaire d'appliquer au montant obtenu qui correspond à la valeur vénale du terrain (valeur du m² de foncier x emprise au sol projetée) un abattement correspondant à la valorisation du droit d'usage et d'habitation comme il sera explicité plus en avant.

Cette méthode souffre des critiques.

On ne tient pas compte de l'occupation du pignon en élévation mais uniquement de ce que l'on occupe «au sol» chez le voisin même si, comme cela a été rappelé, en matière de droit de propriété, la propriété du sol emporte celle du dessus. Cette méthode permet d'être certain, comme en matière de servitude, que l'indemnisation ne dépassera pas la valeur du foncier.

Toute la question reste de savoir si l'on doit raisonner comme en matière de servitude.

5) Méthode de calcul par rapport aux économies réalisées par le demandeur de l'ITE

Le propriétaire du fonds sur lequel s'exerce le droit de surplomb évoquera certainement ce mode de calcul. En effet, l'ITE permet de ne pas occuper de surfaces de plancher à l'intérieur des appartements et génère une économie d'énergie.

Si ce chiffrage peut s'effectuer pour permettre aux propriétaires ou copropriétaires de prendre une décision éclairée, il ne repose pas sur une base juridique défendable.

L'indemnité doit correspondre à une indemnité d'occupation ou à une indemnité relative à un préjudice mais non à l'avantage que procure l'ITE au demandeur.

Ici encore, on perçoit l'intérêt qu'il y aura à avoir des éclaircissements sur la nature juridique du droit de surplomb.

6) Méthode qui serait celle utilisée par le Service des Domaines : le pourcentage d'atteinte à la jouissance du terrain

Cette méthode a été exposée par une personne du service des Domaines lors d'un colloque (RNEI 17/18 octobre 2024). Le surplomb peut affecter la jouissance du terrain voisin de différentes manières et avoir des conséquences sur l'ensoleillement, l'aération, ou même la possibilité de construire sur une partie du terrain sous réserve de l'obligation de démolir visée à l'article L113-5-1 IV du CCH (lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise).

Dans ce cas, l'indemnité devrait refléter ce préjudice en prenant en compte le degré de gêne.

Généralement, un pourcentage de la valeur du terrain est retenu pour évaluer cette atteinte.

Il semblerait qu'il soit courant d'estimer l'indemnité entre **20% et 50% de la valeur vénale du terrain** concerné par le surplomb, selon l'importance de la gêne. Si la gêne est très faible ou purement théorique, un pourcentage plus bas sera appliqué, tandis qu'une gêne importante pourra justifier un pourcentage plus élevé.

Ici, l'indemnité correspond à l'indemnisation d'un préjudice sans tenir compte de la notion d'occupation.



7) Méthode du calcul par rapport à la surface fictive de plancher créé

L'intérêt de cette méthode est qu'elle conjugue un raisonnement relativement logique avec des bases de données connues. L'expert multiplie la longueur du pignon par l'épaisseur de l'ITE et par le nombre de niveaux (on part du postulat d'un niveau de 3 mètres).

Si l'on raisonne sur une valeur de plancher créé, l'expert recherchera des références sur ce type de surfaces.

Cependant, l'indemnité vient compenser à minima une occupation et non la cession d'un surplomb.

L'expert va devoir appliquer des abattements qui devront être justifiés.

7-1 : Prise en compte de la nature du droit de surplomb

Bien que la question ne soit pas tranchée, l'expert doit prendre une position pour le choix de la méthode à utiliser.

Il peut considérer que le droit de surplomb peut s'apparenter à un droit d'usage et d'habitation dès lors qu'il est temporaire.

On sait que le droit de propriété peut se démembler en usus, fructus et abusus.

La valeur fiscale de l'usufruit ressort à 60 % de la valeur de la nue-propriété.

Un droit d'usage et d'habitation viager étant plus limité qu'un usufruit, il n'est évalué qu'à 60 % de la valeur de l'usufruit viager. Si bien qu'il est possible d'appliquer au minimum un abattement de 40 % sur les valeurs retenues.

Autre possibilité de justifier la hauteur de l'abattement :

- La valeur d'un usufruit temporaire d'une durée de trente ans (correspondant souvent à la durée de vie des façades avant ravalement) est de 69 % de la valeur en pleine propriété.
- La valeur du droit d'usage et d'habitation se détermine alors sur la base de 41,40 % de la valeur de la pleine propriété : $69 \times 0,60 = 41,40 \%$.

7-2 : Prise en compte de la hauteur de l'immeuble.

Si l'on considère que l'indemnité correspond à une indemnité compensant un préjudice, plus l'immeuble est haut plus le préjudice diminue en fonction des niveaux. On peut alors envisager d'appliquer un abattement au-delà d'un certain nombre d'étages.

8) Autres méthodes d'occupation, AOT, servitude de cour commune, tréfonds à l'envers

On peut évoquer d'autres méthodes visant à déterminer l'indemnité de droit de surplomb en raison par analogie avec :

- L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) : l'AOT permet d'occuper un espace qui n'appartient pas à l'occupant pour une durée déterminée. Le problème de cette méthodologie est la temporalité et la surface à retenir.
- La servitude de Cour Commune : prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.
- La méthode du Tréfonds à l'envers.

VI- AUTRES INDEMNITÉS

En sus de l'indemnité de surplomb, la loi prévoit le versement d'une indemnité relative au droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

1) L'indemnité d'occupation

Le calcul de cette indemnité peut se faire sur la base de valeur locative du terrain « emprisé ».

Lorsque le terrain d'emprise est occupé (exemple parking) il est conseillé de retenir le loyer réglé par l'occupant.

Cette indemnité est-elle exclusive de toutes autres ?

2) Les éventuelles autres indemnités

La loi n'envisage pas l'indemnisation d'autres préjudices. Pour autant, on se trouve dans le droit commun et notamment dans le champ d'application de l'article 1240 du code civil :

« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

L'expert doit-il envisager dans son rapport de faire état de cet aspect du dos-

sier ou doit-il rester dans le cadre des indemnités prévues par l'article L113-5-1 du CCH ?

On peut penser que si l'expert veut se prononcer, il doit justifier sa position et on peut s'interroger sur l'opportunité d'appliquer, comme en matière d'indemnité accessoire dans le cadre d'une éviction d'un fonds de commerce, un pourcentage de l'indemnité principale.

S'il n'est pas possible de fixer par avance ces montants, il est cependant suggéré d'en faire état dans le rapport. Il peut notamment s'agir des :

- Frais d'expertise.
- Frais notarié.
- Frais d'huissier.
- Frais d'avocat.
- Honoraires du syndic.
- Frais de la copropriété.
- Prise en compte du temps passé par la personne qui va consentir le droit.
- Frais éventuels de dépose.

VII- CONCLUSION

On constate que l'on se trouve à l'aube de la mise en œuvre de la législation et que la préconisation d'une méthode unique pour le calcul de l'indemnité liée au surplomb du fonds voisin dans le cadre de la mise en œuvre d'une ITE reste un exercice assez périlleux.

Cependant, comme il existe d'importants écarts en termes de résultat financier, en fonction de la méthode choisie, il nous paraît primordial, d'un point de vue économique, que le montant de l'indemnité du droit de surplomb soit inférieur à la valeur vénale du terrain.

Si tel n'était pas le cas, il paraîtrait alors nécessaire de s'orienter vers l'acquisition de la partie de terrain concernée, ce que la loi ne prévoit pas.

La méthode la plus plébiscitée et la plus utilisée actuellement par les experts est celle de la création de plancher fictif.

La concertation entre les acteurs œuvrant pour la mise en œuvre de l'ITE est nécessaire et l'expert est souvent confronté à un manque de documentation.

L'important reste, comme dans toute expertise, d'apporter le plus grand nombre d'éléments permettant aux parties concernées de trouver des solutions équilibrées.

CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES : LA MISE À JOUR DE LA RÉGLEMENTATION EST URGENTE !



Michel Jouvent
délégué général de l'IP2I

La réglementation en vigueur en matière de charges locatives récupérables, – qui date d'il y a 42 ans –, ignore totalement les évolutions technologiques des immeubles, l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique. Elle ne tient pas compte des évolutions de la vie quotidienne des ensembles immobiliers, du vieillissement de la population, et elle favorise la disparition des gardiens d'immeubles, acteurs pourtant essentiels de la tranquillité résidentielle.



Un travail de mise à jour, collaboratif et conséquent, a été réalisé ces derniers mois par l'Institut de la Performance de l'Innovation dans l'Immobilier (IP2I), qui devrait guider la mise en place urgente d'une nouvelle réglementation.

Une réglementation très ancienne...

Deux décrets fixent en termes identiques la liste des charges locatives récupérables dans le logement : le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le parc social et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé. Ces deux décrets sont complétés par des annexes identiques, qui fixent la liste limitative des charges récupérables.

Ces deux décrets ont été modifiés, à une seule occasion, par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, afin de prendre en compte uniquement l'évolution du métier de concierge ou de gardien, sans toucher aux annexes. Et ceci grâce aux travaux de Maître Philippe Pelletier avec l'appui d'APOGEE.

Depuis, la liste des charges n'a pas évolué dans son contenu, et donc l'essentiel des textes date de 42 ans !

... Et inadaptée

Aujourd'hui ces décrets et leurs annexes ignorent totalement les évolutions technologiques des immeubles, l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique, et sont un frein puissant à toutes évolutions technologiques, économiques et sociales. Ils favorisent la disparition des gardiens d'immeubles, acteurs pourtant essentiels de la tranquillité résidentielle.

En parallèle, les plateformes de location de tourisme ne sont soumises à aucune règle dans ce domaine, faussant le jeu des bailleurs privés, qui préfèrent et de loin, pratiquer ce type de location plutôt que de rester dans le cadre de la location traditionnelle, ce qui a pour effet d'assécher l'offre locative classique.

Les travaux de mise à jour

L'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier (IP2I), association professionnelle reconnue, a pris, en 2022, le relais d'APOGEE, association qui avait été chargée du lancement de l'Observatoire national des charges et avait contribué aux évolutions de 2008 susmentionnée, en liaison avec Maître Philippe Pelletier¹.

Conformément à ses objectifs statutaires, l'IP2I vient d'établir un projet de mise à jour complète des décrets et de leurs annexes, au sein d'un groupe de travail

constitué de représentants de fédérations immobilières, de grands organismes bailleurs sociaux et privés, de syndicats de copropriétés et de spécialistes techniques². Le Cabinet d'avocats LPA-wCGR a également contribué aux travaux, en apportant toutes ses compétences juridiques dans le domaine immobilier.

Il s'agit de tenir compte des évolutions de notre société et d'y intégrer les impacts des technologies nouvelles, mais aussi ceux de la transition numérique et environnementale et du vivre ensemble dans les quartiers.

Les travaux sont complétés par une estimation des impacts financiers, qui montre que les impacts seraient de l'ordre de 4 ou 5% sur le montant des charges à payer par les locataires, mais avec des services améliorés et aussi des économies sur d'autres postes de charges, par exemple en matière d'eau et de chauffage.

Il faut souligner en effet que la mise à jour des décrets et annexes permettra aux propriétaires d'installer de nouveaux équipements générateurs d'économies d'énergie qui profiteraient directement aux locataires, ce qu'ils hésitent à faire, puisque l'investissement et la maintenance-exploitation sont actuellement à leur charge selon la réglementation.

La problématique de l'évolution du métier de gardien et de sa récupérabilité est également prise en considération. La mise à jour de la réglementation est

¹ Bureau de l'IP2I : Groupama Immobilier, IMSI, Valophis, Telmma, Habitat 76, Expertises Galtier, In'li, EDF, et plus récemment Quadral.

² Ont contribué aux travaux au sein de l'IP2I : Fédérations : Fédération des EPL, UNIS. Organismes : Batigère, Elogie-Siemp, Foncière Logement, Groupe Valophis, Habitat 76, In'li, Loiselet - Daigremont, Ose-Logifac, Citya, Foncia. Autres spécialistes associés : Fedene, ISH conseil, Pagardim, Ista. Avec le concours précieux de LPA-CGR avocats.



une mesure qui ne coûte rien à l'État et qui est l'un des leviers permettant de redonner de la confiance aux propriétaires, dont, notamment, les investisseurs institutionnels.

Les principaux points de mise à jour

- De façon générale, clarifier les termes utilisés, afin d'éviter ou limiter les contentieux.
- Insérer une clause de revoyure des décrets tous les 5 ans pour éviter de travailler sur des textes inadaptés, comme à ce jour.
- Revoir la récupérabilité de la rémunération des gardiens ou employés d'immeubles, avec des pourcentages

de 25%, 65% et 100% selon les cas.

- Permettre la récupérabilité concernant le traitement de tous les nuisibles (et pas seulement insectes) et aussi la main-d'œuvre.
- Intégrer tous les « éléments » de technologie actuels et même à venir,
- Intégrer les énergies nouvelles et renouvelables.
- Définir la maintenance préventive et la maintenance corrective.
- Éliminer les terminologies ou équipements obsolètes.

Et la suite ?

L'aboutissement des travaux fait l'objet d'un rapport complet, qui évoque éga-

lement la nécessité de mettre à jour d'autres dispositions connexes et formule des propositions complémentaires.

Ce rapport a été présenté le 10 septembre dernier lors d'une réunion associant d'autres acteurs concernés, en particulier les investisseurs institutionnels.

Il est maintenant sur la table des Fédérations et grands organismes bailleurs sociaux et privés, qui pourront l'amender et l'améliorer, l'IP2I étant à leur disposition pour présenter les travaux plus en détail et commenter les propositions formulées.

LES PROPOSITIONS CLÉS DU 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE À BORDEAUX (25 AU 27 SEPTEMBRE 2024).



Philippe Guillerm
Président de l'IFEI, Directeur Général Adjoint Cushman & Wakefield Valuation.

Le 120^e Congrès des notaires de France survient dans un contexte où l'urgence écologique se fait de plus en plus pressante, exacerbée par une crise environnementale qui s'aggrave. Reconnaisant la nécessité d'adapter le cadre légal actuel, le Congrès formule des propositions innovantes pour encourager des projets urbains respectueux de l'environnement.

1. Pour un statut de l'arbre dans le Code civil

Chaque arbre nous rapporte : il améliore la qualité de l'air, fait office de climatiseur, c'est un piège à sons qui contribue à l'alimentation des nappes phréatiques et protège la biodiversité. Depuis peu, il est même le sujet d'un barème qui lui confère une valeur financière. Or, dans le droit, l'arbre n'est abordé qu'en termes de propriété et considéré comme une variable d'ajustement. En tant qu'organisme vivant, qui fournit des services indispensables à la société, il nous semble indispensable de lui reconnaître un statut.

2. Faire évoluer la législation face au recul du rivage maritime

L'érosion côtière est un phénomène naturel – accentué par les aléas clima-

tiques et les facteurs humains – qui déplace le rivage vers l'intérieur des terres et fait évoluer la limite entre domaine continental et domaine maritime. Ce recul menace les biens et les personnes : à l'horizon 2100 on estime que 450 000 logements seront impactés. Les pouvoirs publics devront s'emparer du sujet pour permettre une utilisation optimale du bien menacé et envisager une indemnisation cohérente.

3. Adapter les droits concernant les bois et forêts

À l'image de l'eau, les bois et forêts doivent désormais être considérés comme des biens communs dont la protection et l'usage doivent faire l'objet de solutions collectives. Face aux changements climatiques, il faut repenser les droits d'utilisation des bois et forêts, et

envisager un renouvellement des règles concernant le partage des ressources.

4. Renforcer l'information sur l'état des risques et pollutions DPE, amiante, plomb...

Pour louer ou vendre un bien immobilier, de nombreux diagnostics sont obligatoires. Mais aujourd'hui, il faut aller plus loin et informer le futur acquéreur de l'état des risques liés aux changements climatiques et pollutions du bien comme du terrain qu'il occupe. Ces informations ont pour but d'anticiper et éviter les éventuels contentieux.

5. Adapter le droit aux opérations de portage foncier

Pour aménager le territoire, il faut maîtriser le foncier. Un rôle qui revient aux Établissements Publics Fonciers (EPF)



locaux ou d'État, qui ne disposent à ce jour ni de la souplesse ni de l'agilité nécessaires pour mener à bien leurs missions. La réglementation en ce sens doit être revue pour s'adapter aux besoins et aux urgences auxquels le secteur fait face.

6. Clarifier et assouplir les règles en matière de compensation environnementale

La compensation environnementale s'inscrit dans la séquence ERC (Éviter - Réduire - Compenser), or sa mise en œuvre pose question quant à son efficacité et sa pérennité. Aujourd'hui, les opérateurs ont à leur disposition l'ORE (Obligation Réelle Environnementale), un outil qui a du mal à trouver sa place et nécessite des améliorations pour atteindre ses objectifs.

7. Étendre et développer le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le PUP est un projet public/privé qui repose sur une convention passée entre le porteur de projet et la collectivité locale compétente. Il permet le préfinancement d'un aménagement et l'acceptabilité du projet, garantie d'une sortie accélérée. Il peut être utilisé de manière groupée : les zones de PUP. Cet outil, maladroitement et insuffisamment utilisé, nécessite une meilleure compréhension pour tendre vers une planification des aménagements.

8. Faire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) un outil adapté au territoire

Zéro artificialisation nette : le ZAN, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, est une réponse concrète aux quelque 24 000 hectares d'espaces naturels

consommés chaque année en France, depuis 10 ans, et pour 60% dans des territoires sans tension immobilière. Destiné à révolutionner l'acte de construire, le ZAN doit aussi s'adapter à la diversité des territoires et des projets et se libérer du contexte politico-administratif dans lequel il a été créé.

9. Accélérer la mutation des entrées de ville

Les entrées de ville sont des zones urbaines monofonctionnelles, bétonnées et qui sont souvent mal intégrées, mais qui sont un rouage essentiel aux économies locales. Elles sont donc des enjeux environnementaux, économiques et sociaux très imbriqués, et à l'heure de la sobriété foncière, elles deviennent un formidable gisement d'espace que les architectes se feront un plaisir de transformer en zones « habitables ».

10. Urbanisme : de la construction à la transformation

À l'horizon 2050, la France devra atteindre l'objectif du « zéro artificialisation nette », ce qui signifie construire sans consommer de foncier sauf à compenser. Pour y parvenir, il faudra mener plusieurs actions conjointes : requalifier les habitats dégradés, surélever les villes, requalifier les friches, transformer les bureaux en logements, tout en créant des îlots de fraîcheur et désimperméabilisant les sols.

Ces propositions complètent le Rapport du 120e Congrès que vous pouvez consulter sur : <https://www.rapport-congresdesnotaires.fr/>

Anomalies climatiques : prévisions des conséquences en France

+ 30 cm

En 2050, des zones entières de l'Hexagone pourraient se retrouver sous l'eau, impactant près de **1,4 MILLION D'HABITANTS**.

Source : Giec, Emma Haziza, hydrologue, spécialiste du changement climatique.

1/4 DE LA POPULATION

serait directement concerné par le risque d'inondation, en raison de l'augmentation de l'urbanisation, en particulier dans les vallées alluviales ou les marais.

Source : Sénat, rapport d'information.

Intervalle de temps pris en compte dans le calcul de l'évolution



LA MONTÉE DES EAUX va modifier le dessin de la carte de France. L'érosion des traits de cote déjà existante sur le littoral va s'aggraver...

Source : CEREMA

1 habitant sur 7 (SOIT 9.3 MILLIONS DE PERSONNES)

sera exposé aux anomalies des chaleurs plus fréquentes.

Source : Insee



Certification REV par l'IFEI

L'Institut Français de l'Expertise Immobilière, qui compte, parmi ses 397 membres, 286 Experts dont 168 certifiés Experts REV TEGOVA par l'IFEI, est heureux de vous faire part de la certification au statut d'Expert REV TEGOVA par l'IFEI de ses membres suivants :



En première candidature :

Emilie BODAINÉ (BNP Paribas Real Estate)
Florence BONGARD (eValue)
Véronique FOURQUAUX (Expertises Galtier)
Pierre-Antoine GAUVAIN (CBRE France)
Fabien JACQUET (Cabinet Roux)
Aurélien LECHAT SAKKAT (Cabinet Roux)
Thibault LIQUETTE (CBRE France)
Baptiste PAULY (Colliers)
Guillaume RIOUX (JLL France)
Iwona ZULAWSKI (JLL France)

En renouvellement :

Muriel ATRIDE (Colliers)
Aurélien BASNIER (CBRE France)
Patrick BORGHETTI (Expertises Galtier)
Jean-Philippe CARMARANS (Cushman & Wakefield)
Véronique CASTAING (Knight Frank France)
Catherine HAMON (CBRE France)
Olivier JOUVE (BNP Paribas Real Estate)
Stéphane PEYBERNES (REaVal)
Pierre PRESTI (BPCE Solutions immobilières)
Amélie REBATTU (CBRE France)
Luc RICHAUD (Cabinet d'Expertises Richaud)
Pascal ROBIC (BNP Paribas Real Estate)
Vincent SEGUY (CBRE France)
James WEIR (BPCE Solutions immobilières)

RETOUR SUR LES 16^{es} ASSISES

Le 25 juin dernier, en partenariat avec Business Immo, l'IFEI a organisé pour la 16^e année consécutive les Assises de la valorisation immobilière, événement majeur dans ce domaine. Cette conférence qui s'est déroulée à l'Espace Saint Martin (Paris 3^e) avait pour thème : «**Ajustement des valeurs immobilières : les baisses sont-elles derrière nous ?**».

De nombreux professionnels de l'immobilier sont intervenus tout au long de cette manifestation, dont nous vous rappelons ci-après, le programme :

Conjoncture macro-micro : quel est le contexte économique et financier et ses conséquences pour les marchés immobiliers ?

- Béatrice Guedj, senior advisor, IEIF
- Stéphanie Galiègue, directrice générale

déléguée en charge des études & recherche, IEIF

Baisse des taux d'intérêt : quels impacts sur les marchés immobiliers ?

- Marie Cameron, présidente de Knight Frank Valuation, présidente de l'AFREXIM
- Faïz Hebbadj, président de Norma Capital
- Jérémie Ifrah, directeur général Columbus et Columbus AM
- Magali Marton, directrice stratégie, data et innovation, Colliers France

Nouveaux usages, nouveaux paradigmes, bientôt nouvelles valeurs ?

- Anne Digard, présidente de CBRE Valuation
- Anne Keusch, directrice des relations institutionnelles et des transactions, Plateau Urbain
- Priscilla Le Priellec, La Banque Postale, présidente du groupe de travail Banque de l'IFPimm

16^e Assises de la valorisation immobilière
Mardi 25 juin 2024 - 8h30-16h
Espace Saint Martin - 199bis Rue Saint-Martin, 75003 Paris

Ajustement des valeurs immobilières : les baisses sont-elles derrière nous ?

En partenariat avec
BUSINESS IMMO



- Francis Martinon, asset management hôtellerie, AccorInvest

ATELIERS

Les taux d'actualisation

- Jean-Philippe Carmarans, président de Cushman & Wakefield Valuation
- Albert Malaquin, président du Cabinet Malaquin

IA, ESG, les nouveaux outils au service des experts en évaluation

- Morgane Bosso, Sitowie
- Nicolas Debruyne, directeur de marché : investisseurs institutionnels et institutions financières, Adéquation
- Pauline Koch, CEO et fondatrice de Sitowie

Vous pouvez dès à présent bloquer le mardi 24 juin 2025 dans votre agenda, date de la 17^e édition des Assises de la valorisation immobilière.

Comité de rédaction : Philippe Guillerm, Baya Derriche, Ludovic Balzac
Conception graphique : Rachel Bisseuil, rachelbisseuil31@gmail.com