



# CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE  
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

## LA LETTRE DE L'EXPERT JUDICIAIRE

www.cneji.fr

N° 8 | FEVRIER 2026



### ÉDITO

Chères Consœurs, chers Confrères,

Dans un contexte économique, juridique et sociétal en constante évolution, le rôle de l'expert de justice en immobilier demeure plus que jamais essentiel. Il éclaire la décision par une analyse rigoureuse et approfondie, conduite dans le respect des principes fondamentaux qui nous gouvernent : indépendance, compétence, rigueur et probité.

**Le décret n° 2025-660 du 18 juillet 2025 réforme en profondeur la procédure civile en consacrant l'instruction conventionnelle et les modes amiables de résolution des différends (MARD).** Désormais, le juge oriente les parties vers la voie la plus appropriée au règlement de leur litige. Cette évolution renforce la place de l'expertise et appelle une coopération accrue entre les acteurs habituels du procès.

Dans ce nouveau cadre, le rôle de l'avocat devient central. Il veille aux exigences juridiques de la mission confiée au technicien et participe, aux côtés de l'expert, à la définition de ses modalités. Ce dialogue avocat-expert est structurant : la mission est définie avec précision et de manière concertée, dans l'intérêt des parties, tandis que l'expert garantit la cohérence méthodologique et le respect des principes fondamentaux de l'expertise.

**Garant de la rigueur technique, du respect des règles d'indépendance et d'impartialité, et habitué à l'exercice du contradictoire, l'expert judiciaire voit son rôle renforcé dans ces nouvelles missions.**

La CNEJI poursuivra ses actions afin de promouvoir la qualité de l'expertise des experts de justice en immobilier et d'accompagner la mise en œuvre du décret du 18 juillet 2025, en privilégiant le dialogue avec les magistrats et les avocats. Cette édition permet d'avoir accès à deux études documentées sur le nouveau décret offrant des regards croisés entre avocats et experts de justice en immobilier.

**Je tiens à saluer la qualité des interventions de nos membres lors des colloques organisés et la richesse de leurs publications dans les revues spécialisées tout au long de l'année. Cette édition rassemble les articles les**

**plus récents, témoignant du rôle actif de la CNEJI dans le rayonnement de l'expertise immobilière.**

Des partenariats ambitieux nous ont permis d'organiser des formations de grande qualité au cours des derniers mois avec l'Association des Avocats en Droit de la Propriété Commerciale (AADPC), le Conseil National des Experts Fonciers, Agricoles et Forestiers (CNEFAF), la Confédération des Experts Fonciers (CEF), la Compagnie des Experts Forestiers de France (EFF) et la Compagnie des Experts Immobiliers près la Cour d'appel de Paris (CEICE). Ces moments privilégiés n'auraient pu voir le jour sans l'engagement et la fidélité de tous.

Je remercie chaleureusement les membres du bureau de la CNEJI, les délégués régionaux ainsi que les experts investis dans les commissions baux commerciaux, copropriété et intelligence artificielle.

Cette édition met en lumière une étude illustrant la diversité et la technicité de nos missions, consacrée aux préjudices immobiliers liés à la pollution et aux risques environnementaux. L'étude réalisée par **Jean-Jacques MARTEL**, expert agréé par la Cour de cassation, **Marie NOËL** et **Océane LECOT**, experts immobiliers, met en évidence l'intérêt d'une expertise en évaluation immobilière dans ce domaine spécifique. Cette compétence relève de la nomenclature des experts de justice C 18-4 « préjudices immobiliers », spécialité dans laquelle de nombreux membres de la CNEJI sont reconnus.

J'espère que les congés d'hiver offriront un temps propice à la lecture de cette édition particulièrement riche de La Lettre de l'Expert Judiciaire.

Bien confraternellement

**Sophie MUTTER-PUCETTI**  
Présidente de la CNEJI



### REMERCIEMENTS

Aux éditions Delloz (AJDI), la LETTRE m<sup>2</sup> et aux nombreux éditeurs qui nous autorisent à publier les études rédigées par les experts de la CNEJI et à **Philippe FAVRE-REGUILLON** et **Benjamin ROBINE** pour la réalisation de la lettre électronique de l'Expert de Justice.



### UNIVERSITES DE LA CNEJI

Le Pays basque est un cadre naturellement propice aux échanges, aux débats d'idées et à la convivialité. Cet esprit d'ouverture et de partage correspond pleinement à l'ADN de notre Compagnie d'experts de justice, qui a trouvé en ce lieu un environnement particulièrement inspirant pour ses travaux lors de l'Université d'Automne 2025.

Notre Compagnie a été particulièrement honorée d'être accueillie par **Madame Maider AROSTEGY**, Maire de Biarritz, qui a abordé la réglementation des séjours de courte durée à BIARRITZ et l'incidence des mesures prises sur le marché immobilier.

**Madeleine PERRIN, Mélanie LAPEYRERE et Benjamin GALY**, experts près la Cour d'appel de PAU ont été nos hôtes attentionnés pendant ces deux journées denses. Ils ont dressé un panorama complet de l'immobilier résidentiel et commercial sur la Côte Basque.

Les travaux se sont déroulés dans l'amphithéâtre du Connecteur, immeuble de cotravail de dernière génération, à la pointe de la technologie et conçu dans le respect des principes environnementaux et d'éco-responsabilité. Ce lieu emblématique a inspiré la table ronde consacrée à la valorisation des biens innovants, animée par **Catherine DARGENT, Albert MALAQUIN**, experts près la Cour d'appel de Paris et **Franck HOVORKA, RICS MRICS**, chargé des sujets Innovation au sein de la Fédération des promoteurs-constructeurs.

**Anne ANGIBOUST et Marie-Alice PAIN**, experts près la Cour d'appel de Paris ont présenté avec enthousiasme et brio la traditionnelle revue de jurisprudence en matière de baux commerciaux mettant en évidence les points techniques de l'expertise.

La réglementation et le mécanisme de l'indexation du loyer commercial avec la limitation annuelle à 3,50 % résultant de loi du 16 août 2022 a été traité avec talent par le duo avocat – expert Maître **Jean-Marc NOYER**, avocat au barreau de Paris et **Alain BETAILLE**, expert près la Cour d'appel de PARIS.

Après une soirée agréable en bordure de la grande plage, les travaux se sont poursuivis le vendredi avec un programme riche.

**Gilles GODFRIN**, Maître de conférences en droit immobilier - Directeur des études de l'ICH Conservatoire national des arts et métiers (Cnam) nous a fait l'honneur de traiter le sujet d'actualité de l'impact du recul du



trait de côte sur la valorisation des biens. **Madeleine PERRIN**, expert près la Cour d'appel de Pau illustre de son côté concrètement cette problématique en évoquant la Côte Basque.

La commission copropriété de la CNEJI menée par **Véronique BACOTREAUME**, expert près la Cour d'appel de Versailles, agréée par la Cour de cassation a présenté avec **Pierre DE MESTRE**, expert près la Cour d'appel de Versailles le sujet du calcul des indemnités dans le cadre des ITE (isolation thermique par l'extérieur). L'entière commission a ensuite illustré sous forme de scénette une réunion de copropriétaires dans le cadre d'un projet de vente d'une partie commune. Prestation appréciée par les auditeurs, notamment l'intervention mémorable de **Bernard PAIN**, expert honoraire près la Cour d'appel de Paris et la Cour de cassation acceptant pour l'exercice de se prêter au rôle du candide.

**Jean-Luc BARTMANN**, expert Forestier et Président du CNEFAF nous a fait partager sa passion de la forêt en évoquant sa valorisation.

Sur la procédure, une table ronde a été organisée sur le sujet des Dires et réponses aux Dires avec **Maître Véronique DECIS**, avocat au barreau de Bayonne, **Madeleine PERRIN**, expert près la Cour d'appel de Pau et **Sophie MUTTER PUCETTI**, expert près la Cour d'appel d'Aix en Provence, agréée par la Cour de cassation. Les échanges avec la salle ont été particulièrement instructifs.

Les évolutions de la charte de l'Expertise immobilière ont été évoquées de manière dynamique par **Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX**, Présidente de la Compagnie des Experts Parisiens et expert près la Cour d'appel de Paris et **Raphaël GARRAUD**, expert près la Cour d'appel de Paris

En duo, **Maître CAMBOT**, avocat au barreau de Pau et **Benjamin GALY**, expert près la Cour d'appel de Pau ont évoqué la problématique réelle de l'évaluation des constructions illégales.

La journée s'est terminée par l'actualité liée au décret du 18 juillet 2025 et la place de l'expert de justice, technicien par excellence présenté par la Présidente





## VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

**Sophie MUTTER-PUCETTI** et **Patrick COLOMER**, expert près la Cour d'appel de Paris, agréé par la Cour de cassation.

Traditionnellement, l'instant éthique et déontologie a clos les Universités d'automne avec des rappels précieux par le Président d'honneur **Bernard PAIN** et la Présidente **Sophie MUTTER-PUCETTI**.

Saluons la présence des personnalités représentant les institutions de l'expertise et de l'évaluation **Fabrice LÉGER, Président de la RICS, Albert MALAQUIN, Vice-Président de l'IFEI, Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Présidente de la Compagnie des Experts Parisiens, Loïc FLAMANT, Président de la CEICE, Jean-Luc BARTMAN, Président du CNEFAF.**

Remerciements particuliers à **Gaëlle ANSOINE** pour sa participation active à l'élaboration du programme de formation, au trio organisateurs **Madeleine PERRIN, Mélanie LAPEYRERE** et **Benjamin GALY**, ainsi qu'à l'ensemble des membres du bureau ayant contribué à l'organisation de ce congrès.



Dans ce cadre à la fois studieux et convivial, tous les éléments étaient réunis pour faire de cette Université d'Automne un temps fort de réflexion, de partage et d'enrichissement professionnel, marqué par la qualité des échanges et l'engagement des participants.

## NOUVELLE CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Lors de l'**UNIVERSITÉ D'AUTOMNE** organisée à **BIARRITZ**, **Emmanuelle GAUTHIER DU FREYSSEIX** et **Raphaël GARRAUD**, experts près la Cour d'appel de Paris, ont abordé les grandes lignes de la refonte de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière**.

Une visio-conférence plus détaillée a été organisée en fin d'année par **Catherine DARGENT** et **Raphaël GARRAUD**, experts près la Cour d'appel de Paris. Leur présentation claire et structurée a mis en évidence les points clés des évolutions de la charte.

Cette initiative a été relayée dans les régions, notamment par les délégués CNEJI, **Arnaud FRERAULT** et **Christian ROUSSEL** auprès des Cours d'appel de **CHAMBÉRY** et de **GRENOBLE**.

La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière a vocation à évoluer régulièrement, afin d'être au plus près de l'actualité immobilière. La CNEJI, signataire de la charte et représentée au sein du comité par **Raphaël GARRAUD**, demeure associée aux travaux de réflexion et aux évolutions futures.

Nous invitons l'ensemble de nos membres à contribuer et nous faire part de leurs observations, suggestions et retours d'expérience dans un esprit collectif.





### COMMISSION IA INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

**Christian ROUSSEL**, expert près la Cour d'appel de Grenoble, représente la CNEJI au sein de la commission dédiée à l'intelligence artificielle du Conseil national des Compagnies d'Experts de Justice.

Dans ce cadre, un sondage a été diffusé par le CNCEJ afin d'identifier les pratiques actuelles des experts de justice et d'analyser leur positionnement face au développement de l'intelligence artificielle.

Par ailleurs, la nouvelle commission IA de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers s'est réunie à deux reprises. À cette occasion, il a été rappelé que si l'usage de l'intelligence artificielle constitue désormais un outil incontournable pour amplifier les capacités humaines, l'expert reste pleinement responsable de l'utilisation de l'IA et doit demeurer entièrement maître de son analyse critique.

La commission IA CNEJI est composée de **Christian ROUSSEL** (CA Grenoble), **Julie BOULEZ** (CA de Lyon), **Alan COLIN** (CA de Nancy), **Benjamin GALY** (CA de Pau), **Arnaud FREREAULT** (CA de Chambéry), **Albert MALAQUIN** (CA de Paris), **Sophie MUTTER-PUCETTI** (CA Aix en Provence, agréée Cour de cassation), **Cédric PITMAN** (CA de Paris), **Anne-Sophie PHILIP** (CA d'Aix-en-Provence), **Patrick POULET** (CA de Lyon), **Sylvie ROUX** (CA de Paris), **Luc RICHAUD** (CA d'Aix-en-Provence) et **Sophie CABANIE** (CA de Toulouse).



### LE MARCHÉ AU CŒUR DES ÉVOLUTIONS DU DROIT DES BAUX COMMERCIAUX

**Le 23 mai 2025, en partenariat avec la Compagnie des Experts Immobiliers près la Cour d'appel de Paris (CEICE) et l'Association des Avocats spécialisés en Droit de la Propriété Commerciale (AADPC), avec la participation de la Fédération des Acteurs des Commerces et Territoires (FACT) et de la Fédération pour la Promotion du Commerce Spécialisé (PROCOS), la CNEJI a organisé un colloque d'envergure au Palais du Luxembourg consacré aux baux commerciaux.**

Ce colloque, sur le thème : « Réforme du Code de commerce : propositions pour adapter le juridique à la réalité économique » a réuni 280 participants.

Cette journée de formation et de réflexion a réuni les acteurs majeurs des baux commerciaux, magistrats, avocats spécialisés, experts de justice en immobilier, ainsi que les représentants des bailleurs et des locataires. Dans un contexte marqué par de profondes mutations économiques, commerciales et sociétales, le colloque avait pour ambition de croiser les regards et les pratiques et s'interroger sur l'adéquation des textes juridiques actuels avec la réalité du marché.

Le commerce connaît une phase délicate, la matière des baux est très technique et le gouvernement éprouve des difficultés de « simplification », car sans consensus entre propriétaires et locataires, réformer est un leurre. Au-delà des clivages habituels, le colloque a été un espace de dialogue, de construction du compromis et de défense de l'intérêt général. Toute réforme doit s'inscrire dans une perspective de long terme, ce qui implique une réflexion commune pour établir un équilibre entre les deux agents économiques que bailleur et preneur. Les déséquilibres existent en



nombre, tant côté bailleur que locataire et une réflexion quant à un rééquilibrage s'impose afin d'éviter toute incertitude. L'objectif est de préserver et pérenniser l'activité des locataires sans pour autant négliger les investissements des bailleurs.

À l'aune des évolutions récentes du commerce et de l'immobilier commercial, les intervenants avocats, experts de justice et représentant de foncières et grandes enseignes ont ainsi analysé les tensions existantes et exposé leurs propositions.

Le professeur **Hugues KENFACK**, Président de l'Université Toulouse Capitole a en synthèse souligné la richesse des échanges, la volonté de tous d'introduire du bon sens économique mais aussi les difficultés pour faire évoluer le droit des baux commerciaux.

À la suite de ce colloque une commission Baux commerciaux a été créée par la CNEJI autour de **Patrick COLOMER** (CA de PARIS, agréé par la Cour de cassation), **Sophie MUTTER-PUCETTI** (CA Aix en Provence, agréée Cour de cassation), **Julie BOULEZ** (CA de Lyon), **Alan COLIN** (CA de Nancy), **Arnaud FREREAULT** (CA de Chambéry), **Raphaël GARRAUD** (CA de Paris), **Loïc FLEMANT** (CA de Paris), **Madeleine PERRIN** (CA de Pau), **Christian ROUSSEL** (CA de Grenoble).

Les actes du colloque seront prochainement diffusés.



## VIE DE LA COMPAGNIE (SUITE)

### REMISE 2025 DU TROPHEE DE LA PERSONNALITE DE L'EXPERTISE AUX RNEI



À l'occasion des RNEI, **Yves STERVINIOU**, directeur d'EDILAI, et **Philippe GUILHERM**, président de l'IFEI, ont remis le trophée de la personnalité de l'expertise à notre consœur **Véronique BACOT REAUME**, expert près la cour d'appel de Versailles et agréée par la Cour de cassation.

Cette distinction vient saluer à la fois des compétences professionnelles unanimement reconnues, dans le domaine de l'expertise immobilière et la copropriété, ainsi que les grandes qualités humaines de notre consœur.

Profondément engagée, passionnée par l'expertise et par la transmission des savoirs, **Véronique BACOT REAUME** anime au sein de la CNEJI la commission copropriété.

La commission CNEJI travaille activement sur la méthode d'évaluation des indemnités liées dans le cadre de l'ITE - Isolation Thermique par l'Extérieur.

### ILS SONT À L'HONNEUR

Membres de la CNEJI inscrits au 1er janvier 2026 sur les listes des Cours d'Appel



**Bertrand CARTERON**  
Cour d'appel  
de Chambéry



**Bacem BELKHIRIA**  
Cour d'appel  
d'Aix-en-Provence



**Mathieu LAPANDRY**  
Cour d'appel  
de Bourges



**Pierre BOUTIGNY**  
Cour d'appel  
de Versailles



**Jean-Philippe MONNET**  
Cour d'appel  
de Paris



**Guillaume GUERNIOU**  
Cour d'appel  
de Versailles



**Julien LACANT**  
Cour d'appel  
de Paris



**Alexandre DUTERTRE**  
Cour d'appel  
de Paris



## PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE

 [Lien cliquable](#)

### **L'éviction dans le contexte de la transformation des modes de distribution et de consommation post-Covid**

Force est de constater que la vie économique, et notamment celle du commerce, a été profondément transformée depuis la crise liée au Covid. Les commerçants ont dû faire face à la hausse du télétravail, associée à une hausse des coûts salariaux, notamment dans le secteur de la pharmacie. Dans d'autres secteurs, comme celui de la boulangerie, c'est la hausse du coût des matières premières qui a fragilisé la rentabilité de l'exploitation. Le commerce doit également faire face aux nouveaux défis que sont la généralisation du télétravail et la digitalisation croissante des canaux de vente.

**Cédric PITMAN** - GAZETTE DU PALAIS, Juillet 2025





## PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE (SUITE)



### L'illusion des valeurs statistiques en évaluation immobilière : quand l'approximation supplante la méthode

La méthode par comparaison, pierre angulaire de l'évaluation immobilière, fait encore trop souvent l'objet d'une dénaturation méthodologique préoccupante. Sous couvert de modernisation ou encore malheureusement par raccourci de simplicité, certains évaluateurs substituent à l'analyse rigoureuse des marchés la simple application de pseudo-valeurs (plutôt des indices) extraites de bases de données ou d'ouvrages statistiques, sans justification de leur pertinence. Cette dérive, que l'on pourrait qualifier de « statistification » de l'expertise immobilière, contrevient frontalement aux exigences jurisprudentielles et scientifiques les plus élémentaires, telles que retranscrites dans les référentiels professionnels reconnus (Charte de l'expertise en évaluation immobilière, Red Book, European Valuation Standards).

**Quentin LAGALLARDE** - AJDI, Octobre 2025



### Dossier spécial : Les nouveaux visages de l'expert judiciaire après le décret du 18 juillet 2025

**Serge VITALI, Philippe FAVRE-REGUILLON, Jean-Jacques MARTEL, Margaux MAQUIGNON, Samuel BECQUET, Mathieu HERCBERG et Vincent SEQUEVAL** - AJDI, Novembre 2025



### La perte d'ensoleillement : Un trouble de voisinage pouvant être indemnisé

La perte d'ensoleillement n'est pas due au changement climatique : la pénurie de logements entraîne une densification verticale en milieu urbain. Cela se traduit par de nombreuses surélévations et des nouvelles constructions plus élevées que les bâtiments qu'ils remplacent, ce qui a pour conséquence des pertes d'ensoleillement dans le voisinage immédiat induisant une multiplication des contentieux. La perte d'ensoleillement peut être considérée comme étant la diminution de la lumière solaire en raison de son obstruction par des objets tels que les bâtiments, des arbres ou autres structures. Elle peut donner lieu à un contentieux lorsqu'elle crée un trouble anormal de voisinage diminuant la valeur vénale. La perte d'ensoleillement ne doit pas être confondue avec l'éclaircissement qui est constant alors que l'ensoleillement varie avec la course du soleil en fonction de l'état du ciel.

**Patrick COLOMER & Flore ANDRE** - Lettre M<sup>2</sup>, Juin 2025



### Exploitation de l'immeuble de l'entreprise

**Catherine DARGENT** - AJDI, Mai 2025

### Réflexion sur la notion de « Monovalence »

**Philippe FAVRE REGUILLON & Mathieu HERCBERG** - AJDI, Septembre 2025



## PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE (SUITE)

### L'intérêt d'un rapport d'expertise amiable sur les valeurs immobilières ou économiques... qui dit mieux ?

Le Code de procédure civile est clair : il appartient au demandeur d'une procédure de justice de justifier ses prétentions (CPC, art. 768 et 954). Trop souvent, cette justification est quelque peu ignorée par les parties et leurs conseils. Le recours à une expertise amiable dans un contexte judiciaire s'avérera pourtant être un atout stratégique dans l'appréciation finale du magistrat. Le rôle de l'expert ne consistera pas à co-écrire le mémoire de l'avocat, mais plutôt à éclairer les prétentions économiques. Ces justifications sont parfois bien difficiles à établir et notamment en ce qui concerne les valeurs locatives, les indemnités d'éviction ou la valeur vénale.

**Jean-Jacques MARTEL & Marie NOEL** - *LOYERS ET COPROPRIÉTÉ - N° 04, Avril 2025*



### L'autorégulation aurait-elle pris du plomb dans l'aile ?

**Jean-Jacques MARTEL** - *L'immobilier, Janvier 2025*

### Comment se vend un bien marqué par la mort ?

**Quentin LAGALLARDE** - *Le Parisien, Octobre 2025*



### La nécessaire adaptation de la méthode hôtelière pour les établissements à vocation sociale

Il n'y a pas débat sur le fait que les hôtels sociaux sont à considérer, comme ceux qui relèvent de l'hôtellerie traditionnelle, comme des locaux monovalents au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce.

Ils ne sont pas plus que ces derniers susceptibles d'être réaffectés à une nouvelle utilisation commerciale sans travaux substantiels, critère que retient la Cour de cassation pour caractériser la monovalence.

Il s'ensuit que leur loyer en renouvellement de bail doit être fixé à la valeur locative conformément aux usages de la profession.

L'observation du marché ne souligne pas de pratique particulière dans la négociation des baux hôteliers de cette catégorie.

La mise en œuvre de la méthode hôtelière dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer peut en revanche imposer certaines adaptations.

La fixation à la valeur locative du loyer des locaux monovalents s'inscrit dans une logique normative. Cela tient à ce que les performances économiques de l'exploitant sont plus largement assujetties aux caractéristiques physiques des locaux – implantation, qualité du bâti, capacité d'accueil – qu'il n'en va d'autres actifs commerciaux.

Un établissement hôtelier devrait générer un revenu théorique conforme aux données statistiques contemporaines dans sa catégorie et sur son site d'exploitation, en considération du nombre de ses chambres. Ce revenu est à répartir entre propriétaires des murs et du fonds de commerce.

**Françoise MAIGNE-GABORIT & Jean-Marc NOYER** - *AJDI, Octobre 2025*



## PUBLICATIONS DES MEMBRES DE LA COMPAGNIE (SUITE)

### Résidences gérées L'heure du second souffle ?

Le marché des résidences avec services cherche un nouveau souffle. L'occasion d'exposer les enjeux, défis et perspectives d'un secteur hybride tiraillé entre mutation urbaine, promesses fiscales et évolutions sociologiques.

**Jean-Philippe MONNET & Benjamin ROBINE** - Lettre M<sup>2</sup>, Mai 2025



### Accès à la fonction d'expert judiciaire : Pour une exigence au service de la qualité de la justice

**Serge VITALI** - AJDI, Juillet 2025

### Le contrôle technique de l'immeuble, une vraie fausse bonne idée ?

**Jean-Jacques MARTEL** - AJDI, Juin 2024

### La gestion patrimoniale d'un territoire cynégétique : de l'acquisition à la transmission, en passant par la valorisation...

**Jean-Jacques MARTEL** - Mai 2024

### Trouble anormal de voisinage et expertise immobilière

**Madeleine PERRIN** - AJDI, Avril 2025

### Baux emphytéotiques : L'évaluation des droits réels amenée à évoluer

**Catherine DARGENT** - Lettre M<sup>2</sup>, Octobre 2025

### Le chasseur de Bécassine

**Jean-Jacques MARTEL** - CICB, Juillet 2024

### Du bon emploi des barèmes d'évaluation des fonds de commerce

**Philippe FAVRE-REGUILLON** - Gazette du Palais, Juillet 2025

### Immobilier de santé : Les modalités de calcul de la valeur locative appelées à évoluer

**Catherine DARGENT** - Lettre M<sup>2</sup>, Avril 2025

### Eviction commerciale (L. 145-14, Code com.) : perte ou transfert ?

**Philippe FAVRE-REGUILLON** - Décideurs Magazine, 2025

### Et si on mettait les pieds dans le plat ?

**Jean-Jacques MARTEL** - AJDI, Mars 2025



### Traité d'évaluation des fonds de commerce - 2<sup>ème</sup> édition

**Philippe FAVRE-REGUILLON** - Editions Le Moniteur



## ANNUAIRE DES MEMBRES DE LA CNEJI

Les experts de la CNEJI sont des experts hautement qualifiés répartis sur tout le territoire.

Ils viennent d'horizons variés en fonction des compétences pluridisciplinaires exigées par la profession (études juridiques, économiques, scientifiques, de gestion, d'urbanisme, agricole, agronomique...).

Ils exercent une activité d'expert évaluateur en immobilier dans le cadre de missions privées et judiciaires.

Inscrits sur une liste de Cour d'appel, ils répondent aux missions confiées par les juridictions.

Les missions confiées aux experts de la CNEJI sont variées (valeur vénale dans le cadre de partages, successions, indivisions, projets patrimoniaux, loyers commerciaux et d'habitation, indemnité d'éviction, évaluations de parts sociales, contexte fiscal IFI, évaluation de biens immobiliers atypiques ou exceptionnels, évaluation de préjudices...). Vous trouverez les coordonnées des experts judiciaires de la CNEJI dans **l'annuaire**.



## Metaleurop : pollution et risques environnementaux, l'expertise en évaluation immobilière au service de la preuve



**Jean-Jacques MARTEL**

Maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n°4487)  
Expert agréé par la Cour de cassation & médiateur près la cour d'appel de Paris  
Président d'honneur de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)



**Marie NOEL**

Expert sénior en estimation immobilière  
Chargée d'enseignements à l'Université de Lille  
Présidente de l'Association des professionnels de l'immobilier et du commerce (APIC)



**Océane LECOT**

Expert junior en estimation immobilière  
Expert foncier postulant au Conseil national des experts fonciers agricoles et forestiers (CNEFAF)

*Cet article expose l'intérêt d'une expertise en évaluation immobilière comme moyen de preuve d'un préjudice de santé publique.*

L'affaire Metaleurop est historique au rayon du risque environnemental. Pour mémoire, Metaleurop est une fonderie industrielle implantée sur les communes de Noyelles-Godault, Hénin-Beaumont et Courcelles-lès-Lens (Pas-de-Calais). L'usine a été liquidée judiciairement en mars 2003 – après plus d'un siècle de production de métaux non ferreux (plomb, zinc, acide sulfurique et autres substances polluantes) – puis a été rasée entre 2003 et 2006. Ce site présenté dans les médias comme le plus pollué de France sera d'abord appréhendé comme une catastrophe sociale puisque 830 emplois seront supprimés dans un bassin de population déjà en grande souffrance après la fermeture progressive des houillères<sup>1</sup>.

Après la « casse sociale », la « casse environnementale » est à appréhender. Sur le plan sémantique, la notion de « casse » entraîne nécessairement l'idée d'une « réparation ». Le lien entre la casse et la réparation s'illustre principalement par l'établissement des responsabilités qui peuvent être juridiques, économiques, environnementales et même sociales, sociétales, administratives ou encore politiques. Les

responsabilités qui commencent par la gestion d'une crise sociale et politique – c'est le temps de l'actualité et de l'émotion<sup>2</sup> – se poursuivent par l'action en justice et la réparation économique – c'est le temps des procédures et de la raison<sup>3</sup> – et se terminent par la responsabilité sociétale et environnementale – c'est le temps interminable des perspectives et des nouvelles ambitions.

Au cœur de l'actualité dans les années 2000, l'oubli guettait ce dossier cependant l'actualité judiciaire lui a permis de renaître de ses cendres.

Cet article se place sous l'aspect économique et démontre l'intérêt d'une expertise en évaluation immobilière dans ce type de dossier.

### **1. La difficile reconnaissance de la responsabilité et de la culpabilité de l'État**

#### **1.1. Le contentieux industrielo environnemental**

<sup>1</sup> « Pollution, saturnisme... Cinq choses à savoir sur le scandale Metaleurop », *La Voix du Nord*, 3 octobre 2022, <https://www.lavoixdunord.fr/1236463/article/2022-10-03/pollution-cinq-choses-savoir-sur-metaleurop-avant-la-diffusion-d-un-documentaire>.

<sup>2</sup> Interview de Roselyne Bachelot-Narquin, ministre de l'Écologie et du Développement durable, sur la faillite de l'entreprise Metaleurop et la pollution du site par le plomb, *Europe 1*, 23 janvier 2003.

<sup>3</sup> Judith Hayem, « Chœurs de fondeurs : interpellations créatives et mises en mémoire », *Travail et emploi*, n° 137, janvier-mars 2014, pp 105-122.



Plus de vingt ans après sa fermeture, la plus grande fonderie d'Europe est toujours considérée comme l'un des sites les plus pollués de France. Des rejets de plomb et de cadmium durant des décennies ont contaminé plus de 650 hectares autour du site de Metaleurop et en particulier les communes d'Évin-Malmaison, de Noyelles-Godault et de Courcelles-lès-Lens. En effet, bien que l'usine ait été régie par la législation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, puis par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à partir de 1976 au titre de la directive Seveso, l'exploitant n'en a pas moins été autorisé à continuer son activité métallurgique en rejetant des tonnes de substances polluantes dans l'air impactant considérablement la qualité des sols et des eaux.

Les résultats d'une enquête menée en 2022 révèlent une « contamination au plomb qui serait 3 à 5 fois supérieure au seuil à partir duquel le sol contaminé doit normalement être remplacé. Pire : sur l'ancien site de l'usine, les taux seraient jusqu'à 774 fois plus importants que ce seuil » et ce malgré les travaux de dépollution effectués dans l'enceinte de l'ancienne fonderie<sup>4</sup>.

Après avoir donné lieu à un long contentieux social<sup>5</sup> et financier<sup>6</sup>, l'affaire Metaleurop a refait surface avec une prise de conscience du risque sanitaire et une volonté de briser l'omerta autour de la responsabilité de l'industrie polluante et, *in fine*, de l'État.

### 1.2. Le parcours judiciaire devant les juridictions administratives

Un contentieux de masse s'est donc développé devant les juridictions administratives tendant à faire reconnaître ce scandale sanitaire et environnemental, sous l'impulsion de l'association PIGE (pour l'intérêt général des Évinois) créée en 2014 regroupant un collectif d'habitants de la commune d'Évin-Malmaison.

#### 1.2.1. Le tribunal administratif de Lille

En 2018, 87 habitants de cette commune ont saisi le tribunal administratif de Lille afin de mettre en jeu la responsabilité de l'État pour carence fautive dans la gestion de la pollution de cet ancien bastion industriel où régnait la fonderie Metaleurop, en espérant obtenir réparation des préjudices sanitaires, environnementaux et patrimoniaux subis.

Par un jugement<sup>7</sup>, le tribunal administratif de Lille a d'abord rejeté les demandes indemnitaires des requérants estimant que les préjudices économiques avancés n'étaient pas suffisamment démontrés et qu'il n'y avait pas de faute de l'État,

rappelant ainsi le non-lieu prononcé à la suite de l'action en justice pour préjudice écologique menée en 2019 par la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin, procédure qui était présentée comme une première en France.

Cependant, la lutte judiciaire s'est poursuivie, 55 requérants sur 87 ont contesté la décision prise par les juges lillois devant la cour administrative d'appel de Douai<sup>8</sup>.

#### 1.2.2. La cour administrative d'appel de Douai

Par une série de 51 décisions, la cour reconnaissait que : « [...] la responsabilité de l'État est engagée pour carence et faute simple dans la mise en œuvre de la police des installations classées pendant et après l'exploitation de l'usine Metaleurop Nord, les arrêtés préfectoraux ne fixant pas de normes de rejet en adéquation avec la protection des intérêts mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de l'article L. 511-1 du code de l'environnement ; » et compte tenu de la pollution déjà présente accumulée depuis le début du siècle. Alors que l'État était informé des risques à compter de la fin des années 1960 par de nombreuses études : « il n'a pas remédié aux pollutions extérieures au site d'exploitation ; il a procédé à des contrôles insuffisants et n'a pas mis pas en œuvre ses pouvoirs coercitifs ; ». Il aurait dû exiger une diminution plus significative de ces polluants, quel que soit leur mode de diffusion dans l'atmosphère, quitte à anticiper sur les normes nationales.

On peut se demander pourquoi, dans ces conditions, l'usine n'a pas été fermée plus tôt. Des considérations sociales<sup>9</sup> et politiques, ainsi que l'impact sur l'économie locale l'ont évidemment emporté à l'époque.

Le dossier Metaleurop fait désormais parmi des rares affaires dans lesquelles l'État a été reconnu coupable de graves manquements en matière de pollution industrielle *ex situ* et dans le cadre de ses pouvoirs de police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Cela a été souvent évoqué et précisé<sup>10</sup> mais admis par le juge que dans des cas bien précis : absence de contrôle<sup>11</sup>, intervention tardive<sup>12</sup> ou insuffisance des contrôles<sup>13</sup>. La responsabilité de l'État a également été recherchée pour sa carence dans le contrôle des installations d'AZF<sup>14</sup> et de Lubrizol.

Il n'en demeure pas moins que cette décision constituait une condamnation provisoirement historique et emblématique par son ampleur au-delà de l'emprise de l'usine à l'instar du scandale de l'amiante<sup>15</sup>. *In fine*, cette voie à la responsabilisation de l'Etat pouvait s'inscrire dans une logique

<sup>4</sup> Martin Baudot, « Les enfants du plomb », émission documentaire *Vert de rage*, France 5, 3 octobre 2022.

<sup>5</sup> Olivier Mazade, « L'affaire Metaleurop. Une dénonciation impossible ? », *Terrains & travaux*, n° 22, 2013, p. 23-40.

<sup>6</sup> Arrêts de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 19 avril 2005, pourvoi n° 05-10.094, publié au bulletin et du 19 novembre 2013, pourvoi n° 12-28.367, inédit.

<sup>7</sup> Tribunal administratif de Lille, 21 déc. 2021, n° 1807397.

<sup>8</sup> Cour administrative d'appel, première chambre, le 23 mai 2024, n° 22DA00216, inédit au recueil Lebon.

<sup>9</sup> Olivier Mazade, « L'affaire METALEUROP. Une dénonciation impossible ? », *Terrains & travaux*, n° 22, 2013, p. 23-40.

<sup>10</sup> Décisions du Conseil d'État du 12 avril 2013, SCI Chalet des Aulnes (pourvoi n° 363282) ; du 16 juillet 2014, AZF (pourvoi n° 367202) et du 13 novembre 2019, commune de Marennes (pourvoi n° 416860).

<sup>11</sup> Cour administrative d'appel de Versailles, deuxième chambre, 8 mars 2006, commune de Taverny n° 03VE04692, inédit au recueil Lebon.

<sup>12</sup> Tribunal administratif d'Amiens, 18 décembre 2007, Sté HLM La Sablière, jugement n° 0400922.

<sup>13</sup> Cour Administrative d'Appel de Nantes, deuxième chambre, 1<sup>er</sup> décembre 2009, n° 07NT03775, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer c/ les associations Halte aux marées vertes et autres.

<sup>14</sup> Conseil d'État, 17 décembre 2014, n° 367202, non retenue.

<sup>15</sup> Conseil d'État, Assemblée, 3 mars 2004, ministre de l'Emploi et de la solidarité c/ Consorts X. et autres, n° 241150 à 2411153.



commune avec les contentieux climatiques<sup>16</sup> ; relatifs à la qualité de l'air<sup>17</sup> ; mais aussi de l'eau et du sol<sup>18</sup>.

En juillet 2024, la ministre de la Transition écologique nouvellement nommée, Agnès Pannier-Runacher, a déposé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre la décision de la cour administrative d'appel de Douai. Pour autant, ce pourvoi ne prive pas les réclamants de se voir indemniser des préjudices allégués et démontrés à l'occasion de l'expertise produite.

### 1.2.3. La décision finale du Conseil d'État

Après quelques mois d'attente, un curieux épilogue attendait les protagonistes de ce marathon judiciaire. Dans une décision lapidaire<sup>19</sup>, le Conseil d'État annule la décision de la cour administrative de Douai et renvoi l'affaire devant la même cour.

À la lecture de cette décision, on peut relever :

- Que la déclaration préalable du gouvernement de ne pas remettre en cause les indemnisations auxquelles la cour administrative d'appel de Douai l'a condamné ne saurait être regardée comme un désistement de son pourvoi devant le Conseil d'État.
- Que huit rapports d'inspecteurs des ICPE entre 1969 et 2003 montraient que ce service était attentif à la question des rejets atmosphériques.
- Que les injonctions, mises en demeure et arrêtés du préfet du Pas-de-Calais dans les années 1990 s'analysaient comme une mise en œuvre de moyens visant à limiter la pollution. Mais étaient-ils suffisants ?
- Qu'en considérant comme fautive la carence de l'État, la cour s'est fondée sur ce que les sujétions imposées par le préfet s'étaient avérées insuffisantes alors que des études avaient été mises en évidence à partir des années 1960.
- Qu'en statuant ainsi alors qu'il lui appartenait de caractériser les manquements de l'administration, la cour a méconnu les règles mentionnées aux articles L. 511-1, L. 512-1 et L. 514-5 du Code de l'environnement.

Le plus surprenant est sans doute l'empressement avec lequel la ministre a confirmé<sup>20</sup>, quelques heures à peine après la décision du Conseil d'État, que les condamnations déjà versées ne seraient pas recouvrées comme elle l'avait déjà fait avant le rendu de la décision. Sous réserve de la signature d'un protocole de non-remboursement, ce dossier semble se refermer sur la synthèse suivante :

En date du 21 décembre 2021, le tribunal administratif de Lille rejette la responsabilité de l'État au prétexte que les préjudices économiques ne sont pas suffisamment démontrés. En date du 23 mai 2024, après une expertise démontrant irréfutablement les préjudices économiques subis par les

riverains, la cour d'appel administrative de Douai reconnaît la responsabilité de l'État. En date du 24 juillet 2025, le Conseil d'État annule l'arrêt et renvoi devant ladite cour. Le gouvernement siffle politiquement la fin de la partie en assurant que les indemnités accordées par la cour administrative d'appel de Douai seront définitivement acquises et ce, nonobstant la décision du Conseil d'État.

Cependant, plusieurs questions restent en suspens :

- Quelles sont les obligations attachées au pouvoir de police des ICPE ? Une simple obligation d'information, et donc de moyens, ou une obligation de résultat lié au pouvoir du préfet de ne pas accorder ou renouveler l'autorisation des Installations classées pour la protection de l'environnement.
- Quelle aurait été la position de la cour d'appel administrative de Douai dans sa décision de renvoi ? Se serait-elle opposée au Conseil d'État ?
- La législation relative aux ICPE est-elle toujours efficiente ? Ne devrait-elle pas être renforcée au titre du principe de précaution figurant à l'article 5 de la Charte de l'Environnement ?

## 2. L'expertise de la valeur vénale comme moyen de preuve

### 2.1. Le contexte expertal

La judiciarisation de la société a vu croître le nombre de dossiers portant sur les préjudices immobiliers. L'institution judiciaire ne s'y est d'ailleurs pas trompée en adaptant sa nomenclature des experts de justice pour faire une place à une spécialité fine des préjudices immobiliers (C18-4 « préjudices immobiliers »)<sup>21</sup>.

Dans ces nouveaux litiges, la confusion s'installe. Les notions de dommage, de préjudice, de perte de chance s'entremêlent sans vraiment pouvoir en dessiner les limites séparatives, ce d'autant que les experts se tiennent à distance de l'interprétation de la règle de droit.

### 2.2. Le contexte juridique : entre préjudice et perte de chance

Dans la notion de préjudice coexistent trois critères fondamentaux : le caractère certain, direct et légitime. C'est presque sa "matérialité" qui le distingue de la perte de chance. De cette façon, le préjudice échappe à toute forme d'éventualité, c'est factuel presque tangible pour ne pas dire palpable. À l'inverse, la perte de chance relève de l'éventualité et de la probabilité. Il s'agit de la survenance d'une hypothèse qui pourrait autant se concrétiser que se volatiliser. En matière immobilière, c'est un fait générateur qui pourrait engendrer la disparition d'une probabilité favorable si la cause n'avait pas eu lieu. De manière très concrète, la mise en œuvre du projet d'un promoteur immobilier pourrait priver le voisin de sa vue dégagée<sup>22</sup> ou de l'édification d'un ouvrage d'importance<sup>23</sup>.

<sup>16</sup> Agathe van Lang, « L'hypothèse d'une action en responsabilité contre l'État », *Revue française de droit administratif*, n° 4, septembre 2019 et Pauline Marcantoni, « La protection de la santé face aux pollutions », *Revue de droit sanitaire et social*, n° hors-série, novembre 2019.

<sup>17</sup> Tribunal administratif de Paris, 16 juin 2023, n° 2019924 et n° 2019925.

<sup>18</sup> Tribunal administratif de Paris, 29 juin 2023, n° 2200534/4-1.

<sup>19</sup> Conseil d'Etat, décision n° 496331 du 24 juillet 2025

<sup>20</sup> Propos relayés dans un article du Monde, 24 juillet 2025, [https://www.lemonde.fr/societe/article/2025/07/24/pollution-autour-de-metaleurop-la-condamnation-de-l-etat-annulee\\_6623514\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2025/07/24/pollution-autour-de-metaleurop-la-condamnation-de-l-etat-annulee_6623514_3224.html).

<sup>21</sup> Jean-Jacques. Martel, Marie Noel, « L'expertise devant les juridictions administratives et judiciaires », *Annales des loyers*, Edilax, octobre 2023.

<sup>22</sup> Interview de Marie Noel, « Prendre les devants pour éviter les contentieux avec les riverains d'une opération », *Le Moniteur*, 2 février 2021.

<sup>23</sup> Jean-Jacques Martel, « EURO 2016. L'implantation d'un stade de football défavorise-t-elle la valeur des immeubles voisins ? », *Revue Experts*, n° 93, décembre 2010, pp. 30-34.



Ainsi, il semble évident de constater que toute modification matérielle ou immatérielle d'une habitation ou de son environnement est susceptible d'en modifier la valeur vénale et qu'*a fortiori* toute modification défavorable est une perte de chance de la vendre à son meilleur prix.

La Cour de cassation a renforcé sa jurisprudence en admettant que toute perte de chance, même minime, ouvre droit à réparation<sup>24</sup>. On ne saurait donc exiger de la victime la preuve d'une perte de chance raisonnable<sup>25</sup>.

La boîte de Pandore des préjudices immatériels est dorénavant ouverte et s'est vu offrir une parfaite illustration pratique avec le dossier METALEUROP.

### 2.3. Le contexte d'intervention

En mars 2022, après le rendu du jugement par le tribunal administratif de Lille et afin de répondre au reproche formulé par jugement de première instance de n'avoir pas suffisamment démontré les conséquences économiques des pratiques polluantes de METALEUROP, la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin a financé la réalisation d'une vaste opération d'expertise immobilière unilatérale sur son territoire. La mission s'est organisée en deux phases pour limiter le coût de l'expertise.

La première (« Phase A ») portait sur la réalisation d'une étude macroéconomique<sup>26</sup> du marché immobilier des communes avoisinantes le site métallurgique. Le rôle des experts consistait donc à apporter une analyse économique comparative entre les zones comprises dans le PIG<sup>27</sup> et celles qui y échappent. Ce phasage présentait le risque de ne pas voir les conclusions de l'expertise rejoindre l'intime conviction des parties concernées.

La seconde (« Phase B ») portait sur la réalisation d'une expertise microéconomique des biens appartenant aux réclamants reconnus. Le risque étant de réaliser une comparaison plus subjective entre les réclamants. La phase B se rapprochait d'une intervention plus classique avec l'établissement de la valeur vénale et l'application d'une éventuelle décote).

Le contexte d'intervention de la mission est évidemment la ligne conductrice de l'expertise immobilière diligentée.

#### 2.3.1. Le contexte méthodologique de la phase A

La cartographie arrêtée par les services préfectoraux, reprenant précisément le périmètre du PIG, a servi à dresser le périmètre général de cette phase initiale.

L'expertise consistait en une étude comparative<sup>28</sup> des transactions de maisons d'habitation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette date arbitraire permettait de disposer des cessions les plus récentes et en quantité suffisante au jour du rendu de notre rapport.



Afin d'effectuer ce travail de comparaison et en suivant le parallélisme d'étude de cas statistique<sup>29</sup>, il fallait dresser les limites du panel. De manière aléatoire ont été retenues deux rues implantées au sein du PIG sur les deux communes les plus touchées à savoir Evin-Malmaison et Courcelles-lès-Lens et une rue a suffi pour la commune de Noyelles-Godault, une commune moins impactée. De la même façon, a été "dupliqué" ce procédé en dehors du périmètre du PIG et ce sur les trois villes précitées à travers, là encore, l'étude de marché de deux rues par commune.

Pour une lisibilité encore plus complète, le choix a été fait de compléter ce travail par des offres de maisons d'habitation proposées à la vente au jour de la rédaction de nos travaux.

La conclusion de la phase A a été un résultat implacable, mathématique, bien éloigné de l'incertitude d'une science molle qui caractérise l'expertise en évaluation immobilière. Les maisons situées dans le périmètre du PIG subissaient une décote de presque 15% à Evin-Malmaison, de presque 20% à Courcelles-Lès-Lens et d'1% pour Noyelles-Godault.

<sup>24</sup> Arrêts de la Cour de cassation publiés au bulletin : première chambre civile, 12 octobre 2016 (pourvois n° 15-23.230 et n° 15-26.147) ; deuxième chambre civile, 20 mai 2020 (pourvoi n° 18-25.440).

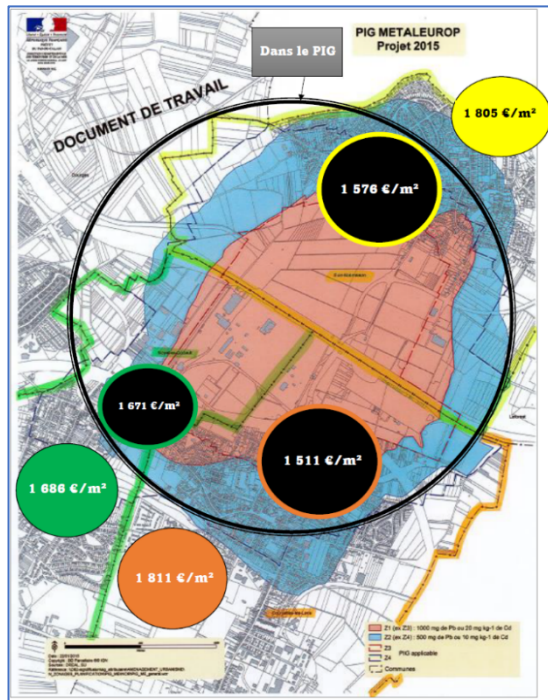
<sup>25</sup> Arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation du 15 septembre 2022 (pourvoi n° 21-13.670).

<sup>26</sup> Jean-Jacques Martel, « Valeur vénale et liquidité », *L'actualité juridique droit immobilier*, « Étude », décembre 2015, pp. 832-836.

<sup>27</sup> Projet d'intérêt général (PIG) institué autour de l'ex-site Metaleurop, un guide pour les habitants des communes de Courcelles-Lès-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest et Noyelles-Godault.

<sup>28</sup> Jean-Jacques Martel, « L'intérêt de l'expertise de partie et l'évolution de la méthode par comparaison en évaluation immobilière », *L'actualité juridique droit immobilier*, « Jurisprudence », décembre 2009, p. 191.

<sup>29</sup> Jean-Jacques Martel, Marie Noël, « Comparaison n'est pas raison », *L'actualité juridique droit immobilier*, « Étude », décembre 2023, p. 823.



La carte<sup>30</sup> présente un visuel démontrant les conséquences économiques du marché immobilier local et ce de manière totalement objective. Vraisemblablement, la décote était plus forte dans les années 2000 qu'aujourd'hui. Cependant, malgré vingt ans d'oubli depuis la fermeture de l'usine, force est de constater que la décote reste prégnante. Rappelons que l'épaisseur du trait en matière d'évaluation est plutôt de 10 %<sup>31</sup>.

À la lecture de ces « bons » résultats, une étude macroéconomique ne semblait pas suffisante pour déterminer une indemnisation individuelle et la phase B s'avérait nécessaire.

L'objectif initial était très clair : chiffrer économiquement les préjudices subis pour chaque requérant identifié par le cabinet d'avocats et l'association PIGE.

### 2.3.2. Le contexte méthodologique de la phase B

L'individualisation de l'expertise devait donc s'opérer de façon méthodique : 57 visites, 57 descriptions, 57 analyses.

Sur la base des premiers travaux réalisés au titre de la phase A et de l'étude de nouvelles références immobilières, le préjudice subi pouvait s'établir en valorisant chacune des maisons prises individuellement en tenant compte de références situées dans le PIG puis effectuer le même travail avec des données comparatives en dehors du périmètre « pollué ».

Prudemment a été retenu un abattement de 25% sur les deltas obtenus entre les deux séries d'évaluation au nom des probabilités de voir se concrétiser différents aléas que peut apporter le marché sur ce type de biens. Le choix a été

finalement fait de retenir un ultime coefficient de sécurité de 10% supplémentaire a été retenue eu égard à la méthode employée.

La question finale de la qualification juridique à retenir entre le préjudice et la perte de chance appartenait bien évidemment au magistrat et le rapport établi s'est contenté de l'éclairer<sup>32</sup>.

Conclusion de la phase B : les montants déterminés des préjudices constatés oscillent entre 7 000 € et 49 000 €. Un relatif prix à payer pour des propriétaires dont le ressenti est immense.

Comme toujours en expertise, il n'y a pas de certitude. La méthodologie retenue s'est efforcée d'écartier l'affect, la médiatisation et le ressenti, parfois excessif, des uns et des autres pour parvenir à un résultat objectif et démontré, centré sur la seule problématique immobilière.

### Conclusion

Ainsi même si la juridiction suprême a annulé la décision de la cour administrative d'appel de Douai les nouvelles générations de juristes environnementalistes ne devraient pas ignorer l'arrêt repris sous l'appellation « arrêt Metaleurop ».

Ce dossier démontre également la réalité de l'impact des activités humaines sur son environnement. Le site de Metaleurop n'est d'ailleurs pas la seule catastrophe environnementale de cette ampleur, à titre d'exemple nous pouvons citer les collines empoisonnées de l'Orbiel<sup>33</sup> dans l'Aude. Sociologiquement, ce dossier démontre aussi les conséquences sociales, sociétales et même politiques de l'activité industrielle.

Le principe de précaution, qui a désormais valeur constitutionnelle<sup>34</sup>, est-il désormais un rempart suffisant contre les agressions industrielles, quel que soit leur nature, ou plus simplement un obstacle ?

Stratégiquement, ce dossier démontre la nécessité d'associer de multiples compétences pour apprécier l'exhaustivité des préjudices : compétences juridiques, compétences économiques, compétences techniques et compétences environnementales.

Le ressenti des riverains n'est pas une preuve en soi et il appartient au demandeur de démontrer le préjudice subi ou la perte de chance, comme dans toute procédure judiciaire. La réalisation d'une étude portant sur la valeur vénale semble donc nécessaire *a posteriori* afin de mesurer les différents préjudices, plus ou moins sensibles, en fonction des territoires et des biens concernés.

Cette expertise économique pourrait d'ailleurs être préconisée plus ou moins systématiquement – ou même réalisée préventivement par un collectif de riverains – dans le cadre d'une évaluation environnementale des projets, une étude

<sup>30</sup> Jean-Jacques Martel, Teddy Thomas, « L'indépendance et la transparence : les deux mamelles de l'expertise immobilière... ? », *Actes pratiques & ingénierie immobilière*, revue LexisNexis Jurisclasseur, « Dossier », janvier-mars 2015, pp. 42-47.

<sup>31</sup> Jean-Jacques Martel, « Experts en évaluation immobilière : tous aux abris ! », *Lettre électronique de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers*, mars 2015.

<sup>32</sup> Jean-Jacques Martel, « À dire d'experts... immobilier ! », *Revue Experts*, n° 104, octobre 2012, pp. 40-41.

<sup>33</sup> Cf. le reportage : « Pollution : visite dans les collines empoisonnées de l'Orbiel dans l'Aude », France Télévisions, diffusé dans le journal de 20 h sur France 2 du 5 janvier 2025.

<sup>34</sup> Renaud Denoix de Saint Marc, « Le principe de précaution devant le Conseil constitutionnel », communication à l'Académie nationale de médecine, séance du 25 novembre 2014, <https://www.conseil-constitutionnel.fr/les-membres/le-principe-de-precaution-devant-le-conseil-constitutionnel>.



## ETUDE (SUITE)

d'impact<sup>35</sup>. Elle favoriserait la prise en compte des travaux, constructions, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel qui – par leur nature, leur dimension ou leur localisation – sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Étant précisé qu'il ne suffit pas de faire référence à une simple étude réalisée *in abstracto* – comme dans le cas de certaines installations massives d'éoliennes, de lignes à très haute tension, d'infrastructure ou superstructure d'importance – mais bien une expertise préventive réalisée *in concreto*<sup>36</sup>.

L'ultime pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat et sa décision d'annulation ont forcément brouillé la décision de la cour administrative d'appel de Douai en ne répondant pas aux questions qui fâchent.

<sup>35</sup> Articles L. 122-1 à L. 122-3-4, R. 122-1 à R. 122-14 et R. 122-24 à R. 122-24-2, ainsi que l'annexe à l'article R. 122-2, du Code de l'environnement.

<sup>36</sup> Jean-Jacques Martel, « L'impact des risques naturels et technologiques sur de la valeur vénale ou locative », *Actes pratiques & ingénierie immobilière*, revue LexisNexis Jurisclasseur, « Dossier », avril-juin 2015, pp. 15-19.

<sup>37</sup> Jean-Jacques Martel, « MARD, si l'on osait ? », *Actes pratiques & ingénierie immobilière*, revue LexisNexis Jurisclasseur, « Point de vue », octobre 2017, pp. 633-634.

Dans l'affaire METALEUROP, l'État accepte par anticipation sa responsabilité économique mais conteste sa culpabilité judiciaire. Après tout, c'est peut-être aussi cela l'équilibre de la justice ainsi que la preuve que les Modes alternatifs de règlements des conflits (MARD) peuvent s'appliquer au plus haut sommet de l'État<sup>37</sup> !

Enfin, il faut souligner que la « satisfaction économique » des riverains n'a été permise qu'avec la réalisation d'une expertise amiable établie « non contradictoirement ». Expertise qui permettra également à la collectivité publique de justifier sa demande de compensation financière pour la dépréciation de son territoire<sup>38</sup>. Cela démontre une fois de plus que l'expertise est l'un des moyens de preuve les plus efficaces<sup>39</sup> en matière de contentieux.

<sup>38</sup> La collectivité publique d'Hénin-Carvin a réclamé à l'État près de 600 millions d'euros pour la dépréciation de son territoire.

<sup>39</sup> Jean-Jacques Martel, Marie Noel, « L'intérêt du rapport d'expertise amiable sur les valeurs immobilières ou économiques... qui dit mieux ? », *Loyers et Copropriété*, « Étude n° 10 », LexisNexis, n° 4, avril 2025.



## ETUDES UTILES

-  **L'industrie hôtelière française 47ème édition**  
RYDGE, 2025
-  **European valuation standards 10th edition**  
TEGOVA, 2025
-  **L'Afrexim donne sa position sur l'application de la taxe DMTO**  
AFREXIM, Juillet 2025
-  **Le marché des commerces en France**  
NEWARK, Mai 2025
-  **Le marché résidentiel en France**  
KNIGHT FRANK, S1 2025
-  **Prix de cession des pharmacies en 2024**  
INTERFIMO, 2025
-  **Bilan du marché 2024 et perspectives**  
CLUB DE L'IMMOBILIER, Avril 2025
-  **Bilan et perspectives de l'immobilier résidentiel en France**  
BPCE, Mai 2025
-  **Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024**  
APUR, Juin 2025
-  **Le marché immobilier des commerces en France**  
KNIGHT FRANK, S1 2025
-  **Le marché de la logistique**  
KNIGHT FRANK, S1 2025
-  **L'Alimentation à Paris en 2025**  
APUR, Septembre 2025
-  **Lille - Etude de marché**  
ARTHUR LOYD, S1 2025
-  **Propriétés & châteaux**  
BARNES, Octobre 2025