

LA LETTRE ÉLECTRONIQUE

de la

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

association loi de 1901



MAI 2014

Experts judiciaires fonciers, immobiliers

La valeur d'un château à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle : jackpot ou charge dynastique ?

Les deux mon général ! Il est assez rare de commencer une réflexion par sa conclusion mais à l'occasion de nombreuses interventions expertales et de l'acharnement de l'administration fiscale, nous sommes arrivés à cette interrogation puis à cette analyse. C'est donc par une méthode que les experts connaissent bien, dite « à rebours », que nous abordons cette réflexion.

La détermination de la valeur d'un château est-elle unique ? Le prix de vente offert par un russe, chinois ou autre acheteur fortuné constitue-t-il la valeur à retenir à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle ou d'une déclaration fiscale... ?

Cette valeur familiale se confronte à l'augmentation des prix de l'immobilier et surtout à l'internationalisation de ce marché. La stabilité dynastique des belles demeures de nos campagnes est-elle remise en cause ? L'expertise est plus que jamais nécessaire¹.

Qu'est ce qu'un château ?

Un château n'est pas un immeuble comme les autres, on en dénombrerait 43 000 pour 36 683 communes, le « château » est souvent l'immeuble historique d'un village...

L'appellation non contrôlée « château » est finalement très large puisqu'elle rassemble les bâtisses médiévales, les édifices monumentaux de type Versailles ou Chambord, les propriétés viticoles et la très classique grande maison des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles de l'aristocratie.

Il y a donc Châteaux & Châteaux et selon Siegfried Boulard-Gervaise de l'agence du même nom : « *Ce type d'édifice est en quelque sorte une icône de la culture occidentale. Il est à la fois*

¹ Le rapport amiable comme élément de preuve lors du procès, JJM, Revue Experts août 2012

le contenant et le contenu d'un certain art de vivre, de l'histoire, du passé d'un pays, d'une culture... »²

Mais pour Olivier Dubois, néo châtelain, « *La vie de château que je connais, c'est bien pendant les deux mois d'été, mais à partir de septembre il faut aller chercher le bois pour faire des feux de cheminée, subir les courants d'air et les chambres ne sont malgré tout pas très chaudes.* »³

Enfin selon Richard Bellanger de l'agence Prestige & Châteaux : « *Pour un château ayant appartenu à la famille Rothschild, situé à une heure de Paris, avec un parc de 100 hectares, c'est le jackpot ! Entre deux avions pour Moscou et Londres ou New York, il est en effet de bon ton pour les apparatchiks moscovites de venir séjourner trois ou quatre fois par an dans son château français.* »⁴

C'est donc un large panel de situations qu'il convient d'examiner à l'occasion d'une évaluation.

Le contexte social, historique et culturel d'un château :

Jacques ATTALI, économiste progressiste (...), qui ne peut être taxé d'héritier, reconnaît dans son ouvrage « Urgences Françaises » en faisant l'état des lieux de la France « *la France est un pays béni des dieux... elle est encore la cinquième puissance mondiale, l'héritière d'une histoire culturelle dont la trace est visible dans chaque église, chaque château, chaque paysage.* »

L'histoire d'une demeure laisse des traces indélébiles, comme cette plaque commémorative relatant l'installation du Maréchal Douglas HAIG, commandant en chef des armées britanniques pendant la grande guerre⁵ entre 1916 et 1919 dans le Pas De Calais.

Ajouté au séjour du roi George V, l'attractivité historique de BEAUREPAIRE pour les britanniques est incontestable.

Nul doute qu'en cas de vente, ces pages d'histoire auront une forte valeur immatérielle qui contraste avec la vétusté du lieu.

Au plan culturel, le succès populaire des journées du patrimoine atteste de cette dimension.

La valeur historique ou culturelle participe fortement au renchérissement de la valeur vénale du bien pour un tiers acquéreur alors que cette valeur immatérielle sera peu ou pas valorisée dans le cadre d'une évaluation familiale puisque l'histoire du château appartient déjà à tous ses ayants droits.

Cet écart est souvent très important : un amateur fortuné est très friand de l'histoire du bien qu'il acquiert... Il lui est évidemment plus facile de mettre le prix pour acquérir 200 ans d'histoires et de légendes que de patienter.

Le châtelain :

² Le Nouvel Economiste, 22/12/2011

³ Le Nouvel Economiste, 22/12/2011

⁴ www.01men.com

⁵ L'Echo du Pas-de-Calais n°111 septembre 2010

Historiquement le châtelain était un seigneur et son château signe de sécurité, d'apparat ou de puissance. Après que les têtes furent tombées, notre châtelain, toujours héritier et bien doté, s'est transformé en notable. La particularité de l'héritage, c'est qu'il se divise à chaque génération, et une particularité de l'héritier dynastique, chrétien et conservateur, c'est qu'il est nombreux... successivement notre châtelain s'est donc retrouvé petit à petit moins pourvu mais toujours décidé à conserver son château même réduit à sa simple appellation « cadastrale » par suite d'amputations immobilières successives.

Notre néo châtelain est un vacancier, un amoureux des vieilles pierres, un résident étranger, un homme d'affaires ou VIP, étranger à l'aristocratie dynastique, et plutôt fortuné... Le film « Les visiteurs » suffit à illustrer une caricature piquante de l'évolution de nos châteaux et de nos châtelains...

Le marché immobilier des châteaux :

En France, 400 châteaux seraient transactés chaque année, le taux de rotation est inférieur à celui des immeubles classiques, un peu moins de 1% contre un peu plus de 3% pour les autres ce qui tend à démontrer une plus forte transmission générationnelle, caractéristique essentielle des propriétés dites de famille...

Le marché des transactions s'établit à plus de 50 % avec des britanniques, 20 % avec d'autres nationalités (chinois, russe, indien) et 30 % avec le marché français.

Le prix moyen d'un château vendu à l'amiable s'établit dans la fourchette de 600 000 € à 1,2 millions d'euros. Une étude de la Direction départementale des Finances Publiques de la Savoie, datée du 16 juillet 2012, permet de déterminer un prix moyen calculé sur 300 châteaux de 48 départements à 1 026 096 €.

Pour Siegfried Boulard-Gervaise, spécialiste incontestable depuis une vingtaine d'année, le prix d'un château fait autant référence au marché immobilier qu'au marché de l'art. Cette tendance s'est d'ailleurs accrue avec l'internationalisation du marché.

On peut relever des prix allant de 200 000 € à plus de 80 millions d'euros ; les prix supérieurs à 2 millions sont rares et ceux supérieurs à 5 millions sont concentrés en région parisienne, en région PACA ou secteur viticole⁶.

Le prix d'un château se décompose en deux types d'éléments. Pour qu'il dépasse la fourchette moyenne, il faut réunir le maximum des conditions suivantes :

Eléments matériels :

- Propriété en très bon état
- Confort moderne obligatoire (chauffage, sanitaires, performance énergétique...)
- Super confort souhaité (spa, piscine, climatisation, tennis, etc.)

⁶ Actualité en France N°1 janvier 2008 Ministère des Affaires Etrangères et Européennes

- Superficie non bâtie importante (+ de 10 ha)
- Emplacement de qualité (proximité d'une grande métropole ou d'un aéroport international)
- Configuration de la propriété
- Nombre de logements et dépendances annexes
- Accès aux nouvelles technologies (téléphonie, câblage, haut débit)

Eléments immatériels :

- le renom de l'architecte
- l'appellation non contrôlée « château »...
- la présence et l'authenticité du mobilier d'origine
- la qualité paysagère du parc et des abords
- la liaison avec l'histoire de France (faits de guerre ou d'histoire)
- le sentiment de sécurité ou de tranquillité (mur d'enceinte, douves, implantation dominante)
- le prestige et la renommée des anciens propriétaires ou des visiteurs illustres

Les éléments matériels relèvent d'une appréciation économique objective, rationnelle et raisonnable, conforme à la définition de la valeur vénale. Les éléments immatériels relèvent d'une appréciation subjective et parfois irrationnelle. Accessoirement le prix se fixe également en fonction de la capacité contributive des acteurs du marché et même parfois de l'origine douteuse des fonds⁷.

On peut distinguer trois types de mutation :

- La vente à des tiers, qui respecteront la destination historique ou transformeront en immeuble (logements, sièges sociaux ou centre de vacances)
- La mutation intergénérationnelle dynastique (succession, donation)
- La vente et transformation en édifice « public » (mairie, hôpital, musée, école, etc.).

Mis à part quelques édifices monumentaux considérés comme relevant du patrimoine national et dont la valorisation n'est que symbolique, beaucoup de châteaux peuvent passer d'une utilisation familiale à celle d'une utilisation professionnelle, tertiaire ou d'activités, ou encore à celle d'une reconversion publique ou assimilée.

Analyse :

L'appréciation de la méthode métrique

La détermination de la valeur d'un château s'effectue-t-elle communément par la multiplication d'un prix au m² ? Pas forcément, un château est grand, bénéficie de dépendances et logements annexes. Dès lors il n'est pas important de savoir si sa superficie est de 450 m² habitables ou 625 m², l'acquéreur ne s'en soucie pas dans un premier temps lors de la visite et de l'annonce du prix... d'autres éléments l'intéressent prioritairement, et notamment les facteurs immatériels.

Un petit château peut valoir plus cher qu'un grand !

⁷ Le château de la Garoupe au cap d'Antibes, Nice Matin le 30 janvier 2013

Le contexte historique et dynastique de la transmission

Tout un chacun est attaché à transmettre à ses enfants les bijoux de famille, la petite maison de campagne de son enfance, le lopin de terre fruit de son labeur, l'entreprise, le commerce familial ou le bois de ses souvenirs de chasse. Dans toutes ces situations la valeur vénale s'apprécie généralement avec modération pour favoriser la transmission dynastique.

Le château est bien souvent « le » bijou de famille détenu depuis 5, 10 ou 15 générations.

Un publi rédactionnel relevé dans le Figaro Magazine du 28 juin 2013 exprime très bien le sujet, à propos d'une propriété familiale de 600 ha détenue par la même famille depuis 1802... le titre de l'article est le suivant « *Le château d'Astros apprivoise la Provence, la septième génération est aux commandes et la neuvième déjà à l'ouvrage* ».

A l'évidence le château « n'appartient » pas vraiment à ses détenteurs et notamment à la huitième génération qui semble ne pas pouvoir échapper à la transmission successive...

Les charges économiques juridiques et fiscales de la détention

Les charges économiques qui pèsent sur une propriété historique sont importantes. Il n'est pas rare que la réfection d'une toiture soit supérieure à 200 000 € et que le coût de remise en état soit supérieur au prix d'acquisition du château. Pour l'entretien, un ménage jardinier-femme de ménage à plein temps est souvent nécessaire à la conservation d'un certain standing, un budget annuel minimum de 50 000 € à 80 000 € est souvent constaté et plafonne à un taux de 5% de la valeur du château.

Notre cabinet a déposé un rapport d'expertise au Tribunal de Grande Instance de Dunkerque, concluant que la valeur du Château de la Motte au Bois (2500m² bâtis pour 20ha non bâtis dont 6ha constructible) était de 900 000 € avec une ventilation de 500 000 € pour une partie détachable constructible, le tribunal en a déduit que la valeur du château était donc de 400 000 €. Dans son jugement de liquidation judiciaire du 13 mars 2013, le tribunal, constatant que le coût d'entretien et de garderie du château proprement dit était de 300 000 € par an, a retenu un prix de vente de 100 000 € en s'appuyant spécifiquement sur cet argument économique.



Nous avons récemment effectué l'expertise d'un château grevé de charges et de conditions exorbitantes qui sont représentatives de celles que l'on peut trouver habituellement lors d'une donation, en l'occurrence le château a été transmis en 2001 au fils qui l'a lui-même transmis à ses propres enfants en 2009.

Charges 2001 :

- Interdiction d'aliéner
- Réserve du droit de retour
- Clause d'exclusion de la communauté
- Droit d'usage
- Pacte de préférence

Charges 2009 :

- Réserve du droit de retour
- Interdiction d'aliéner sauf à titre gratuit
- Action révocatoire
- Usufruit au profit du donateur
- Réversion d'usufruit

La dernière génération supporte l'ensemble des charges et cohabite avec les 2 précédentes.

Dans une autre situation, le château (détenu par la même famille depuis le XIV^{ème} siècle...) a été reçu par donation dans sa totalité puis a été divisé physiquement en deux lors de la donation à la génération suivante, la bâtisse d'un côté, les dépendances et logements annexes d'un autre, le tout assorti d'un réseau de servitudes risquant de dénaturer totalement cette propriété en cas de mésentente ou de revente séparée.

Ici cette propriété divisée en « jouissance » pour satisfaire 21 héritiers. La volonté des détenteurs historiques de ne pas « privilégier » l'une des branches familiales obligera l'ensemble des héritiers à vendre cette propriété avec beaucoup de regret. La détention du château en était à sa quatrième génération.

Ailleurs les parents accordant la quotité disponible de leur succession à celui de leurs enfants qui reprendra à son compte le château familial.

Enfin deux aspects fiscaux liés à la détention participent à la valorisation.

- Le premier est lié à « l'inscription monuments historiques » : la balance des avantages et des contraintes souvent présentée comme bénéficiaire est en réalité déficitaire notamment en raison de l'engagement de détention, la lourdeur administrative des Bâtiments de France, le renchérissement des travaux et les contraintes d'ouverture au public.
- Le second est lié à la distinction d'un patrimoine détenu par un néo châtelain via une structure sociétale parfois étrangère et le propriétaire historique, personne physique, détenteur en « dur » de son château.

L'acquéreur personne physique ou le successeur dynastique auront tendance à minorer le prix du « capital » car ils n'auront pas de solution « fiscale » avantageuse pour les charges, l'entretien, les améliorations et travaux contrairement à une société qui profitera d'un montage optimisé et relativisera la valeur du château.

Ces différentes situations illustrent les mêmes problématiques de conservation de la propriété dans la dynastie familiale indépendamment des intérêts individuels et de la nécessité de déterminer une juste valeur.

Conclusion :

Alors que dans les années 2000/2005 les valeurs déclarées n'appelaient pas d'excès dans le contrôle, ces dernières années, sans doute motivées par la contrainte budgétaire, les procédures de rectification sont légion⁸ et par conséquence entraînent quelques contentieux familiaux.

L'administration lorsqu'elle retient les références les plus chères pour établir la comparaison avec les mutations intergénérationnelles commet une erreur d'appréciation, au regard de 2 critères :

1) L'un jurisprudentiel :

A l'occasion d'un contentieux fiscal portant sur la valeur d'un château, la Cour de cassation (pourvoi numéro 07.10242), a considéré pour retenir l'évaluation faite par l'administration que les références retenues étaient les valeurs les plus basses.

2) L'autre social et culturel :

La vente d'un château à un « étranger » provoque souvent la crainte de voir disparaître le patrimoine culturel.

Ne devrait-on pas s'interroger sur le sens de la mutation dynastique de plus de 4 générations ? Est-elle une mutation ordinaire comparable à une vente au plus offrant ou est-elle plutôt le signe d'une détention « provisoire » ? Un pacte de transmission dynastique en quelque sorte ? Pacte dynastique qu'il convient de distinguer du pacte sur succession future, prohibé par l'article 1130 du code civil.

Ce pacte « moral » consiste à accepter la mission d'être le détenteur du château de la famille et d'accepter la responsabilité de le transmettre à la génération suivante et à celui ou celle qui sera à même de le transmettre à son tour. Si la dureté des temps l'amenait à le vendre et qu'il échouait dans sa mission, il sait qu'il risque l'opprobre de sa famille et la honte d'un enrichissement indu lorsqu'il l'a reçu par préciput et hors part.

Dans ces conditions, peut-on comparer la valeur d'un château acquis par un étranger en mal d'authenticité et revendu sans vergogne, à celle d'une détention familiale de plusieurs siècles, conforme à l'exception culturelle de notre pays ?

En dehors des conseils avisés qui peuvent être prodigués à l'occasion d'une mutation intergénérationnelle concernant le libellé de la désignation du bien dans l'acte notarié lorsque le « château » a été réduit par suite de partage ou l'intérêt d'une détention sociétale et d'une estimation argumentée, trois solutions expertales sont envisageables pour prendre en considération le pacte dynastique à l'occasion d'une évaluation familiale ou fiscale :

- Déterminer un abattement spécifique, il pourrait osciller entre 40 et 60% prendrait en considération objectivement les aspects juridiques, économiques et fiscaux, et la longévité de la détention
- Ne retenir que les facteurs matériels, considérant que la valeur historique et autres éléments immatériels appartiennent déjà aux ayants droits

⁸ ISF, donation, succession et immobilier..., JJM, Revue AJDI, septembre 2012

- Prendre en considération équitablement l'ensemble des mutations (hormis les édifices monumentaux) : vente entre tiers, successions et donations, destination publiques ou assimilées.

Sauf à souhaiter la révolution fiscale et l'éclatement des familles, ce qui semble d'actualité dans notre belle région picarde et plus largement si l'on en croit les commentaires qui ont suivis la note confidentielle des Préfets, datée du 25 octobre 2013, exprimant l'exaspération des français vis-à-vis de la pression fiscale.

Rappelons finalement que l'expertise est de droit en matière fiscale et que c'est le juge civil qui fixe définitivement la valeur.

Fait à Lille, le 10 août 2013

Jean-Jacques MARTEL,
Expert en estimation immobilière,
Expert près la Cour d'appel et la Cour administrative d'appel de Douai,
Professeur à l'ICH, co-responsable du master 2 Construction, Urbanisme et Environnement à l'Université de LILLE II
www.cabinetmartel.fr