JUIN 2019 N°13

L'Avis d'Expert

ÉDITORIAL

LA JUSTICE PRÉDICTIVE, LES BIG DATA, LE JUGE... ET L'EXPERT

Naissance de la justice prédictive

La célèbre citation de Georges Clémenceau « Gouverner c'est prévoir » est souvent citée. Pourtant, la prévision est aujourd'hui un enjeu, non plus de la politique, mais de la justice. Il faut s'interroger sur cet engouement, d'autant plus que la justice prédictive est souvent jointe à la prise en compte des « big data » et des « legaltechs ». Essayons de dégager quelques idées en la matière.

Avocats voyants extralucides

Depuis toujours, les justiciables ont souhaité « connaître à l'avance » la décision du juge. La première question que pose une personne gardée à vue, peut être après celle de la détention provisoire, est la suivante : quelle sera la durée de la peine ? Pendant longtemps, les avocats ont puisé dans leur expérience personnelle afin de proposer un résultat...

De la même façon, en matière civile, le client de l'avocat l'interroge souvent sur le sort de son procès (« Vais-je gagner ») avant, en cas de réponse positive, de se poser la question du « combien ? ».

Un enjeu US : une affaire de marchand de tapis

Pouvoir anticiper le résultat d'un dossier est un atout essentiel, surtout aux Etats Unis : connaître le « résultat » d'un dossier permet de transiger utilement. En effet, il ne faut pas oublier que, outre atlantique, 95% des affaires civiles et 98% des affaires pénales font l'objet de transactions. Tant et si bien que beaucoup d'auteurs écrivent aujourd'hui sur la protection du procès en tant qu'espèce en voie de disparition (théorie du « vanishing trial »). Si le procès est la pierre d'angle du système accusatoire, que restera-t-il de ce système si le procès disparaît ?

Discuter entre avocats (litige civil) ou entre un avocat et un procureur (procès pénal) est-il encore un véritable « procès » ? Sans doute pas, et le droit anglo-saxon parle de « plea bargaining » ou de « marchandage » de l'action. Comme la pratique américaine met 20 ans pour traverser l'Atlantique, allons-nous tous finir en marchands de tapis ? C'est la crainte exprimée par les avocats à l'occasion des lois du 23 mars 2019 sur la justice du 21éme siécle.

De la boule de cristal à l'ordinateur : modernité de la prévision

Jadis, de savants météorologues prétendaient prévoir le temps en observant le comportement de chats (l'orage est attendu quand le chat se passe la patte derrière l'oreille) ou en se fondant sur la sagesse populaire. On aime y croire comme on aime lire son horoscope.

Aux États-Unis, des juges utilisent des logiciels évaluant la probabilité qu'un suspect récidive. Des start-up proposent d'anticiper l'issue des litiges et les indemnités civiles potentielles.

La cyberjustice n'est pas la justice prédictive

Le numérique a déjà fait son entrée dans les tribunaux français. La "cyberjustice" (décrite dans un récent rapport de la commission européenne pour l'efficacité de la justice - CEJEP), consiste notamment à faciliter l'accès à la justice, à améliorer la communication entre les tribunaux et les professionnels du droit, à assister le juge ou encore à administrer les tribunaux (le RAVP pour les avocats). Il faut distinguer cette cyberjustice de la justice prédictive, fille de l'intelligence artificielle, des big data et de l'open data. Les deux lois publiées le 23 mars 2019 vont dans le sens du développement de cette cyberjustice. L'objectif de la justice prédictive est de faciliter le travail des professionnels du droit et de réduire l'aléa judiciaire.

La justice doit-elle être prévisible? Il faut sauver l'expert !

Si le droit doit permettre une certaine prévisibilité, la justice doit être rendue au cas par cas.

Le juge ne peut être soumis à la machine, et ce d'autant plus que les logarithmes utilisés ne sont pas connus et discutés contradictoirement. Le juge aura besoin de l'opinion d'un technicien.

L'expert éclairé par les Big Data

Toutefois, comme l'expert, les outils d'aide à la décision judiciaire doivent être conçus et perçus comme une aide auxiliaire au processus de décision du juge, permettant de faciliter son travail, et non comme une contrainte. Le juge va rester maître de de sa décision.

Il est d'autant plus important que le juge reste maître de la procédure, que les algorithmes utilisés ne sont pas toujours transparents et que se pose la question de la qualité des données qui les alimentent. L'œil de l'expert judiciaire pourra éclairer le juge utilement. Ouf, l'expert sera donc sauvé ! ■

Thierry BERGERAS

Sommaire

P. 1
Éditorial

P. 2 - 3
Le permis de construire au risque du droit : faut-il supprimer les recours contre les permis de construire

P.4
La vie du cabinet

LE PERMIS DE CONSTRUIRE AU RISQUE DU DROIT : FAUT-IL SUPPRIMER LES RECOURS CONTRE LES PERMIS DE CONSTRUIRE ?

LE SYNDROME LA SAMARITAINE

La Samaritaine est un ancien grand magasin fermé depuis 2005. Un certain nombre d'associations ont formé un recours contre le permis de construire accordé par la ville de Paris afin de construire un bâtiment moderne voire futuriste. La bataille du permis de construire a duré 12 ans et, après une annulation prononcée par la Cour d'appel de Paris, le Conseil d'État a finalement validé cette construction. Au-delà de cet exemple, c'est la possibilité de recours – et la longueur des procédures de recours – qui mettent en émoi les professionnels du bâtiment. La Samaritaine est toujours en travaux et l'inauguration, naguère prévue en 2017, aura lieu finalement en 2025.

Le texte fondamental est l'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leur groupement ou une association est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, le démolir ou déménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation, et de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du Code de construction et de l'habitation ».

LA LUTTE CONTRE LES RECOURS ABUSIFS

Il s'agit de trouver la bonne mesure entre la lutte contre les recours abusifs en matière de permis de construire et le respect du droit fondamental d'agir en justice.

Une autre espèce est venu illustrer l'enjeu de ce litige. L'objet du litige était une autorisation délivrée par le préfet de la Loire-Atlantique, en date du 23 janvier 2012, permettant la construction de cinq éoliennes et d'un poste de livraison sur un terrain situé à la Chapelle Glain. Cet arrêté du 23 janvier 2012 était contesté par les propriétaires d'un château situé à 2,5 kilomètres environ du futur parc éolien.

Dans sa décision du 16 mai 2018, la Haute cour estime que « la propriété des consorts F. est distante d'environ 2,5 kilomètres des cinq éoliennes prévues dans la demande de permis de construire, dont la hauteur totale sera de 116 mètres ; même si selon l'étude d'impact, le parc éolien sera visible à partir du deuxième étage de l'édifice, les consorts F. ne justifient pas au regard tant de la distance qui sépare le château du site retenu pour l'implantation du projet éolien que de la configuration des lieux, d'un intérêt leur donnant qualité pour agir ».

La Haute cour a clairement précisé les conditions de l'application de l'article permettant le recours contre les permis de construire.

Les requérants sont prévenus : ils doivent caractériser précisément les préjudices qu'ils pourraient subir consécutivement à l'exécution de l'autorisation attaquée. À défaut, leurs requêtes sont irrecevables.

ENCORE DES ÉOLIENNES

La cour administrative d'appel de Nantes a confirmé, le 20 octobre 2017, l'annulation des permis de construire qui avaient été octroyés en septembre 2011 aux six éoliennes de Champleur, Béthon et Cherisay (Sarthe).

Selon le groupe Engie, la « plaine agricole du Nord » est traversée « par une autoroute, une voie ferrée, une route nationale et une ligne à haute tension » et « Les lieux avoisinants ne présentent aucun intérêt » ; « Le château de Courtilloles ne présente pas d'intérêt particulier autre que local, et aucune atteinte ne sera portée à cet édifice. »

Pourtant, la cour administrative d'appel de Nantes décide que les éoliennes allaient apparaître comme « un élément perturbateur et discordant » dans cet environnement.

LIMITATION DE LA CONTESTATION EN APPLICATION DE LA LOI ELAN

Un décret du 10 avril 2019, pris en application de la loi ELAN (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018) modifie les règles applicables en matière de contentieux de l'urbanisme.

Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance. Il s'agit de regrouper les contentieux afin d'éviter que la multiplication des recours.

Le décret précise l'articulation de cet article avec les articles R. 600-1, relatif à l'obligation, en cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, pour le préfet ou l'auteur du recours, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation, et R. 600-5 du même code.

Ainsi, il est prévu lorsqu'il est fait usage de l'article L. 600-5-2, d'une part, que l'article R. 600-1 n'est pas applicable à la contestation d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou mesure de régularisation et, d'autre part, que la date de cristallisation prévue à l'article R. 600-5 intervient dans un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense concernant un tel acte.

Par un arrêt en date du 16 mai 2018, le Conseil d'État indique que le simple fait d'être en mesure d'apercevoir le futur ouvrage autorisé par un permis de construire ne suffit pas à donner à des requérants qualité à agir contre ladite autorisation. Il s'agissait en l'espèce de gigantesques éoliennes...

TOUJOURS L'ELAN

Pris en application de la loi, un décret du 11 avril 2019 a pour objet : l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs ; l'adaptation du logement existant aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire ; la modification de l'échéancier de paiement relatif aux contrats de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan (CCMI).

Le texte modifie les dispositions relatives à l'installation d'ascenseurs dans les bâtiments d'habitation collectifs. L'installation d'un ascenseur sera obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages (et non plus trois) accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

Le décret modifie également les obligations que les dispositions architecturales, les aménagements

et les équipements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire. Désormais, pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur, seuls 20 % de ces logements, et au moins un logement (et non plus tous les logements), devront présenter, dès leur construction, les caractéristiques minimales pour la circulation de personnes handicapées, et en outre, leur permettre d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

Pour les autres logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservies par un ascenseur, ils devront, dès leur construction, permettre à une personne handicapée d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance.

La loi ELAN a modifié la loi de 1989 en réduisant le délai d'autorisation tacite du bailleur lorsque des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sont réalisés par le locataire. Ce délai passe de quatre à deux mois. Le présent décret en tire les conséquences en modifiant le décret du 29 septembre 2016.

FAUT-IL STOPPER L'ELAN !

Ces deux arrêtés ont considérablement allégé les obligations des candidats à un permis de conduire, et, dans un même mouvement, les recours des associations et détracteurs ont été limités. Faut-il aller plus loin et interdire les recours. Une solution avait été autrefois envisagée : supprimer le caractère suspensif de ces recours...

Pour conclure, il faut se souvenir la formule de l'humoriste : « Des éoliennes, oui, mais à condition qu'elles soient enterrées ». ■

Thierry BERGERAS

LA VIE DU CABINET

LES DERNIERS ÉVÉNEMENTS EN 2018 ET 2019 :

- Participation de BERGERAS EXPERTISES au **salon immobilier MAPIC à Cannes** les 14 et 16 novembre 2018.
  Toute l'équipe de BERGERAS EXPERTISES a accueilli les participants permettant échange et convivialité.
- Participation de BERGERAS EXPERTISES au **salon immobilier MIPIM à Cannes** les 11 et 15 mars 2019.
- Sponsoring de la **journée à Nantes organisée par le Club des Clubs immobiliers** le 21 Mars 2019 : très belle journée dans une ville française en pleine expansion économique et environnementale.

Retrouvez tous ces événements sur le site internet de Bergeras Expertises : www.bergerasexpertises.com

LES PRINCIPAUX RENDEZ-VOUS DE L'ANNÉE 2019 DE TRAVAIL ET CONVIVIAUX :

- Sponsoring de BERGERAS EXPERTISES de la **compétition de golf organisée par Business Immo** le 23 mai 2019
- Participation de BERGERAS EXPERTISES à **l'open national de l'immobilier de golf** le 11 et 12 octobre 2019
- Participation de BERGERAS EXPERTISES au **SIEC 2019** les 5 et 6 juin 2019
- Participation de BERGERAS EXPERTISES au **MAPIC 2019** la semaine du 13 au 15 novembre 2019
- *Si vous êtes intéressé par une rencontre lors de ces manifestations ou lors de la prochaine compétition de golf n'hésitez pas à nous contacter pour organiser une rencontre ou une partie de golf en cette occasion !*

LES DOMAINES D'INTERVENTION

DÉPARTEMENT IMMOBILIER

Une équipe hautement qualifiée qui vous garantit une évaluation objective et un avis indépendant sur vos besoins en matière de :

- Immobilier d'entreprise (commerces, bureaux, locaux monovalents et locaux d'activités);
- Immobilier d'habitation (appartements, maisons, biens d'exception);
- Gestion patrimoniale (affaires familiales, successions, donations, indivisions, SCI, IFI...).

DÉPARTEMENT FINANCIER

Une pratique éprouvée de l'expertise financière. Une connaissance approfondie du marché et des besoins de l'entreprise, comme ceux de l'investisseur, qu'il soit institutionnel ou particulier. Nous intervenons en matière de :

- Évaluation d'entreprise, de parts sociales, de marques et de fonds de commerce ;
- Évaluation de préjudices liés à des sinistres ;
- Litiges relatifs à des opérations de bourse, de banque et de crédit.

Monsieur Thierry BERGERAS
t.bergeras@bergerasexpertises.com

Madame Maëva KIERKEGAARD
m.kierkegaard@bergerasexpertises.com

Monsieur Louis Florent DYEVRE
lf.dyevre@bergerasexpertises.com

Mademoiselle Marine FABRE
m.fabre@bergerasexpertises.com

Madame Gwénola de FOUCAULD
g.defoucauld@bergerasexpertises.com

Madame Léa VIOLETTE
lea.violette@bergerasexpertises.com

Madame Diane ROMAND DROVETTI
pacifique@bergerasexpertises.com

De plus, le cabinet BERGERAS EXPERTISES a le plaisir d'annoncer les nouvelles adresses de BERGERAS EXPERTISES à la Réunion et en Polynésie Française
7 rue Henri Cornu, Immeuble Rodrigues II, Technopole de la Réunion - 97490 SAINTE CLOTILDE

BERGERAS EXPERTISES

8 rue de l'Alboni - 75016 PARIS
Tél : +33 (1) 45 25 70 27
Fax : +33 (1) 42 88 69 67
Email : info@bergerasexpertises.com
www.bergerasexpertises.com

Cabinets secondaires
5 rue de Condé - 33081 BORDEAUX
61, rue Marx Dormoy - 13004 MARSEILLE
BP 0408 - 98845 NOUMEA
BP 44799 - 98713 PAPEETE