

**TOULOUSE  
CAPITOLE**  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*DEMEURE A HAUTE VALEUR IMMATERIELLE : COMMENT APPRECIER LE PRIX  
D'ACQUISITION ?*

MATHIEU TOUZEIL-DIVINA

Référence de publication : Touzeil-Divina, Mathieu (2013) [\*TA de Châlons-en-Champagne, 04 avril 2013, PREFET DE L'AUBE \(req. 1200453\) : « Demeure à haute valeur immatérielle : comment apprécier le prix d'acquisition ? »\*](#). La Semaine Juridique. Administrations et collectivités territoriales (JCP A) (16).

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## **DEMEURE A HAUTE VALEUR IMMATERIELLE : COMMENT APPRECIER LE PRIX D'ACQUISITION ?**

TA Châlons-en-Champagne, 4 avr. 2013, n° 1200453, Préfet de l'Aube

Ce jugement du TA de Châlons-en-Champagne a été rendu sur déféré préfectoral dans le cadre d'un litige déjà médiatisé. Il s'agit du rachat (pour 600 000 €), par la commune d'Essoyes (par une délibération litigieuse en date du 12 décembre 2011) d'une maison appartenant à la famille Renoir et dans laquelle vécut le célèbre peintre impressionniste Pierre-Auguste Renoir. Le représentant de l'État soutient en effet, crise et économies obligent, que la décision municipale est entachée d'erreur manifeste d'appréciation du prix d'acquisition puisque ce dernier est supérieur de 2,6 fois à l'estimation matérielle du bien faite par le service des domaines (qui était de 230 000 €). Le préfet souligne, à cet égard, qu'une préemption ou expropriation aurait permis un achat bien moins onéreux pour le contribuable public. La commune, quant à elle, affirme qu'un élément n'est (sciemment ou non) pas pris en compte par les services préfectoraux : celui de la valeur immatérielle du bien immobilier : la maison achetée n'étant pas une simple habitation matérielle dont le prix est à comparer à celui du marché immobilier local mais l'ancienne demeure d'un des plus grands peintres de l'histoire de l'Humanité. En ce sens, l'acquisition s'inscrit-elle dans un projet culturel municipal nommé « *du côté des Renoir* » et qui a déjà donné lieu à des achats précédents à l'instar de l'atelier et du jardin de l'artiste. Le juge châlonnais, quant à lui, confirme que la commune était bien libre de « *privilegier une procédure d'acquisition amiable* » plutôt qu'une expropriation par exemple mais ce, à condition « *que le prix d'achat ne soit pas excessif* ». Reste donc à éclaircir ce dernier point. Pour ce faire, les magistrats relèvent – tout naturellement – l'existence d'une valeur immatérielle et affirment que « *le marché de vente de la maison des Renoir n'est en rien assimilable au marché immobilier* » local. En l'état de l'instruction, précisent-ils, le prix n'est pas en soit excessif. Du reste, il semblerait même que certains acheteurs aient déjà proposé un prix supérieur à celui des 600 000 €. En conséquence, les magistrats ont-ils décidé, en application de l'article R. 622-1 du Code de justice administrative, d'ordonner une visite des lieux « *afin d'apprécier et de comparer la valeur de la maison avec celle de l'atelier* » acquis précédemment pour 160 000 € et de déterminer si « *en dépit de l'importante valeur immatérielle*

*de ces deux biens* » il y a ou non une erreur manifeste d'appréciation. On ignore, cela fait, si les magistrats se rendront ensuite – pour célébrer Renoir – au bal de Bougival ou à un autre « déjeuner des canotiers » ou encore s'ils iront célébrer un artiste dont la célébrité égalera peut-être un jour celle de Renoir à travers les photos et peintures de Jacques Schneider.