

Traduction « libre » du texte de la revue de 1966 dans laquelle se trouve l'article de M. Polley.

**TABLES POUR LE CALCUL DE LA PERTE DE MARGE
DE REcul DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
(Par Joseph H. Polley, Media, Pennsylvania)**

Dans la procédure d'expropriation, nous retrouvons la définition suivante de l'expression « Dommage résultant de la séparation » comme étant une : perte de valeur de la partie restante d'une propriété après expropriation de l'autre partie.

Effet d'expropriation partielle

Les dommages conséquents à la propriété se produisent lorsque le résidu est réduit d'une telle façon que le site ne puisse plus servir à son usage initial. Les dommages conséquents à la bâtisse sont causés par le recul du front appelé « dommage de proximité » ou « empiètement de la voie publique ». Bien que beaucoup d'autres éléments entrent dans la constitution du dommage résultant de la perte de terrain, le présent article ne traite que de la perte de marge de recul et de la réduction de la valeur de l'habitation qui en résulte. En raison des grands écarts observés lors de la détermination de ce genre de dommage par différents évaluateurs, il a fallu envisager l'élaboration d'une nouvelle table destinée à normaliser et à uniformiser cette méthode de calcul.

Le principe sur lequel se fonde l'élaboration de cette table est semblable à la règle dite « règle 4.3.2.1 », mais inversée. Plus précisément, cette table se fonde sur la formule

$$Y = \frac{2 X}{X + S} \text{ dans laquelle :}$$

Y = le coefficient de profondeur déterminé;

X = la profondeur prise en considération (après expropriation);

S = la profondeur légale ou idéale de la marge de recul.

Ainsi par exemple, pour trouver la valeur du coefficient de profondeur pour 20 pieds (après expropriation) dans une marge de recul de 40 pieds, nous appliquons la formule et nous obtenons le résultat suivant :

$$Y = \frac{2 \times 20}{20 + 40} = \frac{40}{60} = 0,6667$$

Nous multiplions ensuite ce coefficient par le coefficient de dommage maximal qu'il convient d'utiliser pour le secteur sujet, ce qui donne le coefficient composé figurant dans la table.

Représentation graphique

Lorsque les coordonnées sont reproduites sur un graphique, le pourcentage de profondeur par rapport au pourcentage de valeur prend la forme d'une courbe graduée (voir figure 1). Dans le cas d'une marge de recul de 100 pieds avec 50 % de dommage maximal, le coefficient applicable au premier pied de marge légale pris est de $\frac{1}{4}$ de 1 % et le coefficient applicable au dernier pied pris est de 1 % de la valeur de l'habitation.

Plus l'empiètement se rapproche de l'habitation, plus le coefficient de dommage augmente en proportion. La procédure d'expropriation du « Pennsylvania Department of Highways » stipule que le coefficient de dommage maximal, sauf exception, ne dépasse pas 50 % de la valeur de l'habitation lorsque l'empiètement est adjacent à celle-ci, mais n'en enlève aucune partie. Cette situation peut se présenter dans le cas de dénivellations extrêmes qui ont pour effet de laisser l'habitation nettement au-dessous du niveau de la voie publique.

Nous avons tenu compte de diverses exigences au sujet des marges de recul. Contrairement à ce que croient certaines personnes, un propriétaire est susceptible de subir un dommage de rapprochement même si la marge de recul après expropriation reste supérieure à la marge légale. Après tout, l'intention originale du propriétaire lorsqu'il installa sa demeure plus loin que la marge légale, c'était d'obtenir plus d'intimité.

Or, cette intimité se trouve dans une certaine mesure perturbée par la réduction de la distance qui sépare l'habitation de l'emprise de la voie publique. Bien entendu, cette théorie a des limites, et la table se fonde par conséquent sur le principe d'après lequel il n'y a en général pas de dommage si la marge de recul après expropriation est supérieure à 150 % de la marge légale. Cette exception pourra se produire dans le cas d'habitations de très grande valeur, catégorie pour laquelle la table est prolongée à 200 % de la marge légale.

Quatre étapes suffisent pour utiliser la table :

1. Déterminer la table des marges de recul légales à employer en fonction des règlements de zonage applicables au cas sous étude. En l'absence de zonage, nous pouvons employer une marge de recul « type » ou idéale.
2. Estimer ce que serait le pourcentage maximum de dommages si toute la superficie de recul était prise afin de sélectionner la colonne du coefficient à employer.
3. Soustraire le coefficient après expropriation du coefficient avant expropriation pour déterminer le coefficient de dommage à appliquer.
4. Multiplier la valeur du bâtiment par le coefficient de dommage pour établir en dollars le dommage dû à la réduction de la marge de recul.

Les exemples ci-dessous (se reporter à la figure 2) sont destinés à faciliter l'application de la table. Les hypothèses de départ sont les suivantes :

- a) Marge de recul légale = 40 pieds
- b) Pourcentage maximal du dommage de proximité = 50 %
- c) La valeur estimée de la bâtisse = 10 000 \$.

Puisque l'évaluation n'est pas une science exacte, les dommages ont été arrondis. La méthode décrite ici vise à mesurer les dommages causés par la réduction de la marge de recul uniquement par rapport au bâtiment. Il y aurait lieu de tenir compte de certains autres éléments dans la mesure où ils influent sur la valeur de la propriété. Ainsi par exemple, la perte de beaucoup de massifs d'arbustes, de murs de pierres ou de nombreux arbres (améliorations au sol) doivent faire l'objet d'une estimation distincte au titre du dommage causé au terrain.

Les tables figurant aux pages 16 à 28 (du texte américain) ne sont pas une panacée universelle; elles doivent au contraire être employées avec beaucoup de prudence, comme lignes directrices permettant de réduire les écarts excessifs qui séparent dans certains cas les résultats obtenus par deux évaluateurs également qualifiés et compétents. Il ne s'agit pas non plus de règles strictes et rigoureuses, mais plutôt d'un perfectionnement de méthodes anciennes, dont nous reconnaissons toutefois qu'il sera lui-même affiné à son tour, dans un très proche avenir. En raison de la rareté des données du marché susceptibles d'être fiables, le premier problème rencontré est l'établissement de données de référence en ce qui concerne les valeurs maximales des dommages. Plusieurs États mènent actuellement des études à ce sujet. C'est pourquoi la présente méthode ne doit pas être employée par le novice, mais uniquement par des évaluateurs d'expérience.

Exemple A :

1. Marge de recul légale = 40 pieds (dans tous les exemples).
2. Coefficient de dommage maximal = 50 % (dans tous les exemples).
3. Coefficient « avant » pour 40 pieds (0,5) moins coefficient « après » pour zéro pied (0) égale 0,5.
4. $10\ 000 \$ \times 0,5 = 5\ 000 \$$ de dommage pour la perte de marge de recul.

Exemple B :

3. Coefficient « avant » pour 40 pieds (0,5) moins coefficient « après » pour 10 pieds (0,2) égale 0,3.
4. $10\ 000 \$ \times 0,3 = 3\ 000 \$$ de dommage.

Exemple C :

3. Coefficient « avant » pour 40 pieds (0,5) moins coefficient « après » pour 20 pieds (0,3333) égale 0,1667.
4. $10\ 000 \$ \times 0,1667 = 1\ 667 \$$ de dommage, arrondi à 1 650 \$.

Exemple D :

3. Coefficient « avant » pour 40 pieds (0,5) moins coefficient « après » pour 30 pieds (0,4286) égale 0,0714.
4. $10\ 000 \$ \times 0,0714 = 714 \$$ de dommage, arrondi à 700 \$.

Exemple E :

3. Coefficient « avant » pour 30 pieds (0,4286) moins coefficient « après » pour 20 pieds (0,3333) égale 0,0953.
4. $10\ 000 \$ \times 0,0953 = 953 \$$ de dommage, arrondi à 950 \$.

NOTE : Lorsque la marge de recul « avant » est inférieure à la marge de recul légale, la table indemnise automatiquement le propriétaire avec un montant équitable.

Exemple F :

3. Coefficient « avant » pour 54 pieds (0,5745) moins coefficient « après » pour 44 pieds (0,5238) égale 0,0507.
4. $10\ 000 \$ \times 0,0507 = 507 \$$ de dommage, arrondi à 500 \$.

Exemple G :

3. Coefficient « avant » pour 74 pieds (0,6491) moins coefficient « après » pour 64 pieds (0,6154) égale 0,0337.
4. Étant donné que la marge de recul « après » est supérieure à 150 % de la marge requise, il n'y a sans doute pas de dommage, sauf si l'évaluateur juge que l'existence d'un tel dommage se justifie.

Équivalent français de certains termes :

Figure 1

Percentage of Value = Pourcentage de la valeur,
Percentage of deptf = Pourcentage de la profondeur.

Figure 2

Legal setback line = Alignement de la marge de recul légale,
Legal Right-of-Way Line = Alignement de l'emprise routière,
Dwg = abréviation de dwelling = Habitation,
Loss of setback damage = dommage dû à la perte de marge de recul,
(if any) = le cas échéant.

Table

Feet = pieds,
20' legal setback table = Table des marges de recul légales de 20 pieds,
Damage factors = Coefficients de dommage,
25' legal setback table = Table des marges de recul légales de 25 pieds.

À propos de l'auteur (texte à droite de la photo de M. Polley)

L'auteur est évaluateur indépendant, spécialiste des questions d'expropriation. Membre agréé de la Society of Residential Appraisers, il exerce dans le domaine de la vente de biens immobiliers depuis plus de dix ans. Il est également courtier en immeubles et témoin expert devant les tribunaux. Il a fait partie du conseil d'administration de la Society's Philadelphia chapter et il participe aux activités de diverses autres organisations professionnelles de l'immobilier.