

Histoires

par Emmanuel Pourtal

“

Quand l'un de mes petits-fils me dit un beau jour “ Mais, Papé, cette histoire tu me l'as déjà raconté au moins trois fois”, je décidais de les écrire une par une, de les numéroter, de les mettre en

liasse avec une page blanche entre chaque histoire sur laquelle je pourrais mentionner “Histoire racontée à Pierre, Marc ou Jean le...” Je pourrais même y ajouter une approbation, par exemple “A paru s’y intéresser, a ri ou souri poliment, bide complet, etc.” Je pourrais ainsi, après consultation des appréciations, soit supprimer purement et simplement cette histoire qui ne présente d’intérêt que pour moi-même, soit simplifier, soit en rajouter, soit enfin la transformer pour en faire une fiction, un conte, un roman sans aucun rapport avec la réalité. Mais tout de même en conservant une trame qui la relirait à l’histoire primitive.

Décision importante qui me demanderait certainement un gros travail, mais qui stimulerai ma mémoire, naturellement faible, mais en raison de mon grand âge, normalement défailante.

Autre avantage qui m’apparut plus récemment, un de mes petits-fils vient de se découvrir une vocation d’écriture. Il vient à vingt ans, en même temps qu’une licence de lettre, de s’attaquer à la mise en forme de son premier roman. Je pourrai lui léguer ce recueil d’histoires (si j’ai le temps de le confectionner). Il pourra peut-être en tirer quelque inspiration. Il m’a été raconté que de nombreux

écrivains se trouvent parfois muets devant une page blanche “mais qu’est-ce que je pourrais bien raconter aujourd’hui ?”

Une relecture de l’histoire 47 lui permettra peut-être de refaire partir la machine de son imagination, de son inspiration. L’inspiration, m’a-t-on dit, provient aussi bien d’une fleur dans un champ ou d’un fait divers du journal du matin, ou de la lecture d’un confrère. Pourquoi pas l’histoire n°47 !

Mais par où commencer ?

Des histoires racontées me concernant, s’étendent sur trois quarts de siècles, depuis l’âge de 5 ou 6 ans. Les histoires antérieures ne peuvent être que des histoires de seconde main.

Or donc, il y a toutes les histoires de prime jeunesse, qui sont sûrement des histoires de vacances dans divers lieux de la grande banlieue marseillaise. Peu d’histoires de classe. Je ne me suis jamais beaucoup passionné pour les “ études “. Quelques histoires de bons chahuts mais peu de savoureuses découvertes intellectuelles. Des découvertes de lieux d’aventure avec les scouts des histoires collectives familiales :

avec six frères et sœurs, il se passe pas mal de choses.

Et puis des histoires d'étudiants pendant trois ans à la faculté de droit à Aix. C'était la belle époque d'avant-guerre où les 1000 ou 2000 étudiants faisaient la loi dans la petite, très petite (alors) cité provençale.

Le service militaire à Valence, Versailles (école des chars) et Verdun (511^e). Et puis la "drôle de guerre" et les 48h de la "plus drôle de guerre". Pour conclure 18 mois en captivité dans une morne plaine du Nord de l'Allemagne.

Des histoires d'occupation, de bombardement, de libération de ballottements politiques, etc, etc.

Des histoires professionnelles, assez diverses, puisque je fus successivement administrateur d'immeubles, paysan-éleveur et enfin expert immobilier près les tribunaux.

Des histoires encore d'une expérience de "retour à la terre" et du retour à Aix.

Vingt-cinq ans d'expertise immobilière et de direction d'une société HLM.

Les cinquante ans de “vie conjugale”, sont évidemment émaillés d’histoires, mais elles ne regardent que nous deux.

Pour des raisons de santé, j’avais fait un “retour à la terre”. Dans la banlieue aixoise, nous avons installé deux poulaillers et 300 poules pondeuses. Le terrain de deux hectares, pour moitié une vigne, pour 1/3 oliviers, le reste en prairie, jardin potager et fruitier. À l’époque, en 1949, on pouvait vivre petitement mais agréablement, avec pas mal d’huile de coude et de bonne volonté, sur un si petit espace agricole.

“Ca” dura 7 ans.

Puis vint l’année tragique (pour les agriculteurs) 1956. Du début février à la fin du mois, le thermomètre descendit au-dessous de 0° (10-15°). Le bilan : une centaine d’oliviers, la moitié de la vigne les figuiers furent gelés. Un vrai paysage de bombardement. Les 300 poules pondeuses disparurent en 48 heures victimes de la peste aviaire véhiculée par le canal du Verdon où certains paysans (peu scrupuleux c’est le moins que l’on puisse dire) jetèrent leurs poules contaminées. Un massacre dans la région aixoise. S’ajoutait une épidémie de myxomatose qui ravagea les clapiers.

Il était nécessaire, pour recommencer à zéro, de disposer d'importants capitaux dont je ne disposais pas. Je me mis donc "en recherche d'emploi". Recevant une amie juge au tribunal d'Aix, je lui fais part de mon souci : "Nous manquons à Aix d'experts immobiliers. Vous avez une licence en droit, vous avez exercé à Marseille pendant 7 ans le métier d'administrateur d'immeubles, vous être le type d'homme."

Le titre d'expert immobilier recouvre tout une série d'activités diverses.

L'architecte est un expert immobilier qui peut déterminer les prix de construction, les erreurs commises lors de diverses étapes de la construction, les coûts de reconstruction, les conséquences d'un séisme ou d'une inondation, etc, etc.

Le géomètre expert est souvent appelé pour les problèmes de mitoyenneté, l'assiette d'une expropriation, l'établissement d'un cadastre, les demandes de permis de construire. L'expert agricole doit donner son avis sur les innombrables litiges concernant les loyers, les partages, les valeurs des terres agricoles et du cheptel. Le code rural constitue un domaine très complexe et très mouvant. Hors

agricole, construction et implantation sur le terrain, il reste de vastes domaines où l'avis de l'expert immobilier peut être utile au juge qui rarement se déplace sur le terrain.

Comment déterminer la valeur d'un immeuble, de loyers commerciaux ou d'habitation, la valeur d'un fond de commerce ? Comment partager des immeubles lors d'un divorce ou d'une succession ? L'inspecteur des Domaines, expert immobilier lui-même, donne l'avis de l'expropriant, l'expert immobilier donnera l'avis de l'exproprié. Au Juge de concilier, de dire ou d'appliquer la Loi. Dur métier !

L'expert immobilier désigné par le juge deviendra son œil et son oreille hors la salle du prétoire. Les avocats sont chargés de démolir le rapport d'expertise, ou de demander son entérinement. Ils n'aiment pas la " conciliation " qui arrête procès, plaidoiries et honoraires. On les comprend, mais ce serait tellement plus simple et plus rapide.

De ce métier d'expert immobilier exercé pendant 25 ans, il reste quelques histoires plus ou moins drôles que j'aime raconter à mes enfants ou mes petits-enfants, à des amis ou des voisins. Mais l'âge venant, enfants, amis ou voisins écoutent poliment mes

redites. Par contre les petits-enfants sont plus difficiles : “Mais Papé celle-là tu nous l’a déjà raconté” Et oui on devient vite “repepiare”. Alors j’ai décidé d’établir des fiches sur les histoires les plus marquantes et de les numéroter. Mes petits-enfants auront une copie de ces fiches. Et s’ils ont envie de s’en faire raconter “une” il suffira qu’ils m’indiquent le numéro. Ce ne seront plus que des redites volontaires.

Vallée de l'Asse

L'administration des PTT voulait implanter un bureau de poste dans un petit village de la vallée de l'Asse. Son dévolu était tombé sur un petit immeuble inoccupé de la grand-rue (la seule rue d'ailleurs) du village. La propriétaire avait remis en ordre ce petit immeuble pour l'occuper lors de sa retraite. Mais comme c'était à échéance lointaine, l'administration avait tenu bon et avait exproprié.

Que valait cet immeuble ? La propriétaire m'avait choisi comme expert et j'exécutais ma mission ; trois pièces au rez-de-chaussée + un WC, trois pièces au 1^{er} étage avec coin douche et lavabo. Village d'une centaine d'habitants traversé par une route départementale, deux commerces. Bon état.

Pas de problème : j'établis mon rapport.

Quelques mois après me trouvant dans la salle des pas perdus du tribunal de grande instance d'Aix, je fus abordé par un de mes amis avocat. Il était hilare :

- C'est la première fois que je démolis un de vos rapports d'expertise. Ca concerne la petite maison de la vallée de l'Asse. Je plaçais pour

l'administration. J'ai argumenté que l'expert de l'expropriée n'avait pas dû se rendre sur les lieux car cet immeuble ne dispose pas d'eau courante.

- Mais c'est malhonnête votre histoire : le WC, la douche, l'évier et le lavabo, j'ai pas rêvé, ils existaient bien !

- Oui c'est vrai il y a bien dans l'immeuble un WC, un évier, une douche et un lavabo, mais il n'y a pas pour le moment de réseau d'adduction d'eau dans le village. Votre cliente qui avait aménagé sa maison en vue de sa retraite dans 10 ans était prévoyante, mais à long terme.

Depuis ce jour je tourne tous les robinets et je tire toutes les chasses d'eau dans les immeubles ou appartements que j'expertise. On ne sait jamais !!!

Aix autoroute Paris – Nice

L'administration des Domaines chargée de la fixation des indemnités pour les expropriations nécessaires à l'implantation de l'autoroute Paris – Nice au sud d'Aix, avait classé la parcelle expropriée de la villa de l'un de mes clients en zone rurale et ce en conformité du plan d'urbanisme de la ville. Les prix avaient été fixés dans ce secteur à 6 francs le m² en zone dite rurale et à 60 francs le m² en zone urbaine.

Lors de la descente sur les lieux du juge de l'expropriation, nous nous trouvions sur le terrain en petit comité : le représentant de l'administration des Domaines et moi-même pour la défense de l'exproprié, le Juge et son greffier.

Le propriétaire des lieux avait fait installer table et chaises sur la parcelle, des verres et une bouteille d'apéritif avec les amuses gueules de circonstance, et s'en était allé indiquant au juge que s'il payait un expert c'était pour qu'il défende ses intérêts et comme lui-même n'y comprenait rien, il ne pourrait lui être d'aucune utilité.

“ Ne vous éloignez pas trop “ avait dit le juge “ car si nous arrivons à un compromis c’est vous qui signerez et non votre expert. “

Le juge donne la parole à l’expert :

– Monsieur le Juge, l’estimation des domaines serait acceptable si l’administration avait étudié correctement le plan d’urbanisme. En effet il est faux de dire que ce terrain est en zone rurale. Il ne l’est qu’en partie car la délimitation entre zone rurale et zone urbaine coupe la parcelle pratiquement en deux. Il faudra par ailleurs tenir compte en outre de la largeur du trait qui matérialise le partage des zones. Ce trait représente sur le terrain une bande de six ou 7 mètres de large. La démarcation passe-t-elle au Nord ou au centre du trait ?

– Qu’en pense l’administration ? interroge le Juge prenant un ton sévère.

– Monsieur le Juge, répondit l’administration, je n’ai eu connaissance de ce dossier que ce matin, son rédacteur nous ayant signalé qu’il était obligé de garder la chambre, atteint d’une forte grippe. Il sera nécessaire, je crois, outre de vérifier la réalité de la

forte grippe, de reprendre ce dossier à zéro. Je vous prie d'excuser l'administration.

- Vous voudrez bien, dit le juge, pour compenser le mauvais travail de votre collègue, implanter la zone rurale à partir du bord sud de la ligne de démarcation. L'exproprié récupèrera ainsi une centaine de mètres de zone urbaine. Ce sera une juste compensation du bon travail de l'expert.

Ce Juge possédait le sens de l'humour.

Eguilles

M et Mme X. m'avaient confié l'estimation d'un petit immeuble dans le centre d'Eguilles, en vue d'un partage pour cause de divorce.

Sur place, seul M X. était présent. Il fit visiter la petite maison admirablement bien rénovée, avec en plus des détails d'aménagement particulièrement astucieux. A chaque fois que j'exprimais mon approbation pour ces installations pratiques et élégantes, M X. ponctuait régulièrement " Oui, c'est ma femme qui en a eu l'idée. "

De retour dans la salle de séjour, je me permis de dire à M X. : " Je vais me permettre de vous poser une question tout à fait en dehors de ma mission et à laquelle vous répondrez si cela vous convient. Je me demandais pourquoi, alors que vous semblez avoir une grande admiration pour votre femme, vous envisagez un divorce ? "

Et M X., pas gêné pour deux sous : " Oui c'est à première vue une solution originale que je peux vous dévoiler car nous l'avons prise en commun ma femme et moi. Nous avons tous deux près de cinquante ans. Nos deux enfants sont installés,

mariés et n'ont plus besoin de nous. Nous pensons que trente ans de vie commune c'est suffisant et que nous pourrions, chacun de notre côté, faire des expériences enrichissantes. Rien ne dit d'ailleurs que nous ne reprendrons pas plus tard notre vie commune. Pour partir d'un bon pied nous avons décidé de partager à l'amiable nos biens et de divorcer pour rompre le lien légal qui nous unit. Voilà, c'est tout. “

Et oui c'est tout.

Bizarre bizarre.

Meyrargues

Lors de la construction du canal de basse Durance, un de mes clients agriculteur avait été exproprié d'une parcelle de terrain sur laquelle il avait construit un vaste hangar préfabriqué qui lui servait d'entrepôt pour ses récoltes et son matériel. On avait discuté longuement avec l'expert d'EDF et on était arrivé à un compromis qui me paraissait avantageux pour mon client. Déménagement et règlement de l'indemnité. Parfait, je refermais mon dossier.

Quelques mois après, le même client me téléphonait :

- Voilà, les travaux ont commencé, les bulldozers arrivent près de mon hangar, que dois-je faire ?
- Rien, vous n'êtes plus propriétaire, les actes de cession sont signés, EDF est chez lui.
- Oui d'accord, mais vraiment ce hangar il me rendait bien service
- Je comprends parfaitement mais vous l'avez vendu.

Je donnais, tout de même, un coup de téléphone à l'expert d'EDF :

- Vous allez dans quelques jours arriver à la parcelle de mon client, que comptez-vous faire du hangar ?
- Un tas de cailloux, me répondit l'expert.
- Et si vous le trouvez plus ce hangar quand vous arrivez dessus ?
- Et bien ça fera un tas de cailloux de moins.

J'allais voir mon client, je lui expliquais la position d'EDF, et j'ajoutais " Si, nuitamment, par prudence, vous enleviez le hangar, je ne vois pas la difficulté. "

Sur le terrain, les bulldozers trouvèrent une dalle bien propre, qu'ils s'empressèrent de faire sauter. EDF économisa quelques heures de Bull et quelques camions de déblais. Je retrouvais le hangar cinq kilomètres plus loin, repeint en vert du plus bel effet.

Meyrargues 2

C'était en 1957. L'année précédente le thermomètre était descendu à -15, -20° dans toute la Provence. Les oliviers avaient gelé, ainsi que les figuiers et d'autres fruitiers. Le canal EDF de basse Durance n'était encore qu'un projet. De Cadarache à St Estève Janson, les expropriations allaient bon train. Un cultivateur de Meyrargues avait une vigne sur le tracé du canal. Il m'avait demandé de l'assister en face des experts d'EDF. Nous sommes allés sur le terrain, moi devant, le cultivateur derrière.

C'était une vigne d'une vingtaine d'années, très bien entretenue, très peu de manquants. Le terrain était curieusement orienté sur une pente nord : très rare en Provence où les pentes midi sont plutôt recherchées pour les vignobles. Connaissant la vigne pour en avoir cultivé chez moi, je trouvais cette parcelle bien triste, même pour un mois de janvier assez froid. Je cassais une tige taillée. La coupe était marron, sèche. Une deuxième, une troisième, même aspect. Je me retournais vers mon client en lui montrant la coupe d'une tige.

- Ca se voit beaucoup ? me dit-il. Et oui, elle a gelé l'an dernier. Ces pentes Nord c'est une couillonade pour la vigne. Une idée farfelue de mon pauvre père.

- Ecoutez, lui dis-je, faites vite venir l'expert d'EDF car dans un mois à la montée de sève ça ne fera plus un doute, même pour un expert peu averti des choses de la terre.

Il eut la chance d'avoir un expert de la ville et d'obtenir une indemnité correspondant à une vigne de 20 ans, très bien entretenue... et vivante.

Berre

J'avais été convoqué par le patron des services administratifs d'une grande raffinerie de l'Etang de Berre. Il m'exposa son problème :

- Nous venons d'acheter une trentaine de villas aux abords de notre raffinerie pour construire une unité nouvelle. Il faut donc raser ces villas, mais auparavant il faut faire partir les locataires. Pouvez-vous vous charger de ce travail ?

- Pourquoi pas, mais c'est un travail fort délicat, qui demande pas mal de recherches pour déterminer la situation juridique des occupants : ancien propriétaire, locataire avec ou sans contrat, sous-locataire, etc...

- Ecoutez, me dit le directeur, tout ça c'est votre boulot mais foncez car nous sommes pressés. Un détail cependant, vos honoraires, comment les calculez vous ? A la villa libérée ou en calculant vos heures de travail ?

Prudemment, sachant qu'il n'est pas simple d'évacuer des occupants, je lui indiquais les tarifs horaire des experts.

Muni d'un plan, je me rendis sur les lieux et commençais à me renseigner sur les noms et la situation des occupants ; En fin d'après-midi j'avais fait le tour des trente villas. Rentré chez moi, je téléphonais au Directeur.

“ Je viens de terminer le tour des villas. Les villas numérotées sur le plan 2, 7, 15, 22 et 29 sont vides. D'urgence faites enlever les toits de ces villas car les squatters ne sont certainement pas loin. “

Je regrettais, bien sûr, de n'avoir pas opté pour des honoraires “ à la villa libérée “, j'aurais bien gagné ma journée.

Une entreprise fut chargée d'enlever les toitures 2,7,15,22 et 29. Mais l'entreprise ne savait pas lire les plans et en enlevant la toiture de la villa n°28, ils trouvèrent sous le plafond de la chambre un lit, et dans le lit une pocharde qui cuvait son vin, que le bruit de démolition n'avait pas gêné. Bien sûr le patron des services administratifs prévenu me fit part de la “ bavure “ de l'entreprise et me demanda de trouver une solution. J'attendis le soir pour trouver la brave femme sur pied, dessoulée mais fort mécontente. On la comprend ! Je finis par comprendre qu'elle était bien locataire et pas

squatter, et qu'elle étoufferait l'affaire si on lui construisait un petit trois pièces sur le terrain de son ami cafetier. Notre patron des services administratifs mis au courant trouva la solution honnête mais ne voulait pas dépasser la somme de 30 000 francs pour la construction. Un petit entrepreneur espagnol qui travaillait souvent pour la raffinerie accepta le marché.

Deux mois plus tard il me fit venir sur le terrain pour inaugurer le petit pavillon. C'était vraiment pas mal et pour le prix, très bien. Je lui indiquais que s'il pouvait me faire le même pavillon à Aix et pour le même prix, je pouvais lui trouver de nombreux clients. " Pas si vite, me dit l'entrepreneur, D'abord il me faut des permis de construire, ici je n'avais pas le temps. Et puis pour le prix c'est à discuter. Avec la raffinerie, quant on vous dit un prix, on fait pour le prix mais après on se rattrape sur d'autres travaux et d'autres factures. Mais pour les autres, c'est autre chose. " J'avais compris, je ne lui procurais pas d'autres clients.

J'arrivais à libérer les 29 villas mais il restait la villa de M Gimenez. Je lui avais proposé de le reloger en location ou de lui construire un logement. Sa fille

acceptait de l'accueillir chez elle. J'avais fortement augmenté l'indemnité de départ, mais M Gimenez, toujours intransigent et qui plus est fort désagréable ne voulait rien savoir. Les travaux de démolition avaient commencé, la villa de M Gimenez avait été entourée de barbelés. Il ne pouvait plus rentrer chez lui que par un sas étroit. Peine perdue M Gimenez se trouvait bien chez lui et ne voulait pas déguerpir.

L'ingénieur qui dirigeait les travaux et qui voulait commencer à construire une nouvelle unité, s'impatientait. Il me proposa une solution qu'il avait déjà utilisée sur un autre chantier. Un énorme bulldozer fut amené et jours et nuits sans arrêter tourna autour de la maison de M Gimenez. Il ne se décida à commencer son déménagement qu'au bout de huit jours et de huit nuits. L'ingénieur me fit savoir que le dernier client n'avait tenu que 4 jours et que le personnel et la direction commençaient à trouver que " la " solution coûtait bien cher.

M Gimenez n'accepta jamais aucune indemnité. On a sa fierté en Espagne !!!

Partage

Deux frères et une sœur n'arrivaient pas à s'entendre pour le partage d'une petite maison de la vallée de l'Arc. Procès, désignation d'expert. Sur les lieux je trouvais le trio en conversation peu amicale. Je les calmais, leur lus ma mission et leur demandais de me présenter leur problème. Tous les trois, ensemble, me racontèrent des histoires qui pour le novice, ne correspondaient pas. Le ton monta, l'un des frères fonça sur son frère et le mordit. Retour à la petite enfance. Comme ils continuaient à se battre, je fus obligé de saisir un balais qui traînait par là et m'en servis pour taper dans le tas ; La sœur rigolait doucement : " Vous voyez où nous en sommes. Avec ces deux loustics pas moyen de s'entendre. "

Quant ils furent un peu calmés, j'en envoyais un au rez de chaussée, l'autre au 2^e étage, et nous nous installâmes la sœur et moi sur le palier du premier. Je pus avoir la version créée des deux frères, et celle, sur un ton normal, de la sœur. Je leur indiquais que à mon avis la solution de partage par plans, en raison de leurs rapports plutôt tendus, n'était pas viable, et que je proposerais au tribunal la vente aux enchères. Chacun m'accompagna pour visiter l'un le rez-de-

chaussée, l'autre le 1^{er}, et le troisième le 2^{ème} étage. Je leur demandais de rester chacun à leur place quelques minutes pour que je puisse évacuer les lieux sans danger.

Le métier d'expert est parfois dangereux.

Les religieuses

Des religieuses cloîtrées dont le couvent en plein centre d'Aix avait été exproprié s'étaient repliées dans la périphérie. L'indemnité d'expropriation leur avait permis de construire un nouveau couvent. Tout avait bien marché en parfaite entente avec l'entrepreneur, mais la facture définitive dépassait le total de l'expropriation de 50 000 francs. La supérieure, qui ne disposait pas de cette somme, me demanda de vérifier la totalité de la facture. Après un travail minutieux, je ne trouvais qu'une erreur.

Il était fait mention de deux passe-plats. Après vérification il n'en existait qu'un seul. Je rencontrai donc l'entrepreneur et lui fis part de cette anomalie.

“ Vous voulez une explication concernant le passe-plat, et bien vous allez l'avoir. Sur le plan définitif le passe-plat était dessiné à 5 m à droite d'une porte. Le passe-plat fut bien implanté. Mais la Supérieure venue pour vérifier le travail estima que le dit passe-plat devait être repoussé à 2 m de la porte. Je bouchais donc le premier passe-plat et en ouvrais un autre 3m plus loin. La Supérieure revient donc quelques jours plus tard, regarde le passe-plat, et le

trouva encore mal placé. Après de longues réflexions elle décida de replacer le passe plat à sa première place. Je remis donc le passe-plat à sa place primitive. En toute justice monsieur l'Expert, fallait-il facturer 1, 2 ou 3 passe-plats ? “

Evidemment, évidemment. Il est dur parfois de faire justice.

Négociations

Le tribunal me commit pour prendre en charge le dossier de gestion d'une ancienne propriété agricole à Berre. Avant d'accepter cette mission j'allais sur place. Il s'agissait d'une exploitation importante toute proche des raffineries. Il ne s'agissait pas de contrôler l'exploitation agricole pour l'instant très réduite, mais de gérer une vingtaine de petites maisons qui avaient servi de logements pour les ouvriers agricoles, actuellement occupées soit pas des locataires, soit par des occupants aux statuts divers et variés, pour la plupart ouvriers des raffineries. En outre trois anciennes fermes en mauvais état mais occupées servaient de logements à des familles nord africaines. La gestion avait été confiée par le tribunal à un ancien cadre de l'exploitation agricole qui avait très vite été dépassé au point de vue comptable et juridique. Avait-il abandonné de lui-même cette gestion ou le tribunal avait-il considéré que cette gestion n'était pas pour le moins transparente (!). Je ne pus le déterminer.

J'allais voir le Président du Tribunal qui m'avait donné mission et lui expliquais que pour mettre en ordre ce dossier il me faudrait plusieurs mois et de

nombreuses recherches et qu'il fallait donc que ma mission s'étende sur plusieurs années. Le Président me fit connaître l'état du dossier sur le plan juridique : une sombre histoire d'héritage, de partage, de conflits entre propriétaire et exploitants, une bonne dizaine d'instructions devant deux ou trois juridictions différentes et pour conclure chacun attendant que l'autre ait jugé pour pouvoir avancer, le tout agrémenté d'appels, enfin tout pour plaire. Et le Président de conclure : " C'est ce que nous appelons des causes centenaires, alors allez-y, vous avez le temps. "

Il fallait dès le départ mettre en ordre les loyers et être fixé sur le statut juridique des occupants. La plupart étaient d'anciens ouvriers agricoles reconvertis en salariés d'entreprises voisines. Chacun payait son loyer à sa convenance. Quelques " surfaces corrigées " et quelques rappels et ces cas furent vite réglés. Les " occupants sans droits ni titres " furent délogés ou reconvertis en " occupants avec droits et titres " .

Restait un cas un peu particulier. Une famille algérienne vivait dans une ancienne ferme aux accès

cahoteux et bourbeux, perdue dans un site abandonné. Vivaient là trois générations dans un style de vie proche des paysans berbères. Chèvres, chiens, enfants batifolaient aux alentours, les femmes menaient le ménage, les hommes travaillaient dans les raffineries voisines. Un des fils avait construit dans une dépendance de la ferme un petit appartement sympathique pour lui et sa famille. Quand je le rencontrais, il me demandait de lui fixer un loyer. Comme il avait construit sans autorisation je lui expliquais que je ne pouvais pas le reconnaître comme locataire.

Le temps passant et lassé de ses demandes, je décidais de discuter avec lui d'un loyer. Au pif je décidais de lui demander 2000 francs, mais sachant très bien que je devrais, après discussion, rabattre aux environs de 1500 francs.

Les palabres commencèrent à 9h un matin. Participèrent à ces palabres le père, la mère, quelques frères et sœurs, les chèvres et les chiens. Je dus démanteler des tonnes d'arguments, de raisonnements, d'affirmations plus ou moins farfelues, le tout dans la bonne humeur et dans une atmosphère de kermesse. À 11h on était descendu à 800 francs par mois. A 11h30 j'arrêtais la discussion

en prétextant que si on continuait, c'est moi qui serait obligé de payer un loyer. Et aussi que j'avais faim et que j'habitais loin. Je proposais de remettre la palabre à la semaine suivante.

Quand je revins, j'annonçais dès le départ que je ne venais pas pour discuter mais pour encaisser le loyer.

- Te fâches pas, me dit le garçon, combien je te dois ?

- Mais ce qu'on a décidé la dernière fois : 3 mois à 1500 francs par mois.

- Voilà les 4500 francs et tu me donnes les quittances. Tu trouves pas que la palabre c'est amusant ?

- Bien sûr, mais il faut avoir le temps.

- Vous êtes trop pressé et vous ne savez pas vous amuser !

Les sangliers

J'avais été chargé d'estimer la valeur d'une vaste propriété à Meyrargues, en vue de sa vente par lots. Dans la vallée de la Durance, une centaine d'hectares en culture maraîchère, répartis en 6 ou 7 fermages. Le problème était simple, les prix à l'hectare étaient connus, les fermiers étaient acquéreurs, il n'y avait donc pas de difficulté.

Mais il restait une centaine d'hectares de bois, autrefois entretenus et exploités, aujourd'hui loués à une société de chasse. Il était cependant nécessaire pour faire une estimation correcte de visiter les bois, pour déterminer leur valeur et surtout de reconnaître les accès et les possibilités de construction sur cette zone.

Pour les accès j'avais, sur carte IGN, repérer quelques pistes qui entouraient mes numéros de cadastre.

Seule la 2CV, bien chaussée, pouvait se permettre de cahoter sur ces pistes. Les fameuses 4x4 n'avaient pas encore été commercialisées.

Parcelle par parcelle, lieux dit par lieux-dits, j'avais dans l'après-midi compris les implantations, les

sous-bois non entretenus et les sous-bois sans valeur commerciale.

En fin d'après midi, alors que le soleil déclinait fortement, la 2CV roulait lentement, et oui sans bruit, sur un sentier en pente.

A la sortie d'une courbe je me trouvais nez à nez avec un ménage de sangliers (belles bêtes de près de 100 kg) et ses huit marcassins. Comme je n'avais pour arme que mes outils d'experts, je m'arrêtais lentement et cherchais une solution. Les parents me regardaient, étonnés, sans agressivité apparente. Quant aux huit marcassins, ils se demandaient bien quelle pouvait être cette bête. Amicale ou hostile ?

Le face à face sanglier/2CV était bien sûr au désavantage de cette dernière, dont les tôles n'auraient pas survécu à une charge.

J'attendais donc, un peu inquiet, sans trouver une solution. Les sangliers et leurs marcassins ne bronchaient pas.

J'essayais un peu de faire crier le moteur. Pas un frémissement. Le klaxon. Rien. Je fus sauvé par un coup de feu, ça ils connaissaient et savaient ce qu'il fallait faire. En bon ordre et sans affolement ils disparurent dans les taillis. Ouf !

Expropriation Aix IUT

Monsieur X., émigré Piémontais, avait acheté en 1925 une propriété de 6 ha près de l'Arc de Meyran à Aix. Pour une bouchée de pain bien sûr, car alors Aix ne comptait que 30 000 habitants, qui étaient au large dans la vieille ville. L'Arc de Meyran à plus d'un kilomètre des boulevards extérieurs n'était qu'un terrain de culture en bordure de l'Arc, des Milles, à Palette.

La propriété de M X. était composée uniquement de prairies arrosées par les eaux du Verdon qui servaient de prairies à une dizaine de vaches. M X. était "laitier".

30 ou 35 ans après M X. était toujours laitier mais Aix avait vu sa population doubler, les deux Facultés étaient construites et M X. se retrouvait en bordure de l'agglomération. M X. vivait manifestement seul dans une ferme délabrée, mais toujours avec ses dix vaches et ses prairies.

Et puis les choses, tout d'un coup, s'accéléchèrent. Pour le passage de l'autoroute sud, M X. après

expropriation vendit deux hectares en bordure de l'Arc à un prix qu'il considéra comme astronomique : 40 francs le m², 80 millions anciens.

M X. réduisit le nombre de ses vaches et continua à faire le laitier sans toucher à ses bâtiments. Il resta tranquillement dans son taudis et continua à s'occuper de ses près et de ses vaches.

L'autoroute était construite, des groupes d'habitations poussaient à l'Ouest. M X. avec ses vaches et son lait devenait une curiosité et l'objet de convoitises. Les promoteurs rodaient mais M X. préférait rester chez lui avec ses vaches, ses près et son lait.

Et puis ce qui devait arriver se produisit. L'Education Nationale avait besoin d'un terrain pour construire un IUT et les terrains de M X. lui convenaient.

Bien vieux maintenant, M X. se laissa convaincre et signa la promesse de vente de tout ce qui lui restait, soit 4 ha et les bâtiments en ruine, pour la coquette somme de 160 millions anciens. C'était une affaire en or pour M X. qui commençait, avec ses près, ses

vaches et son lait, à sentir sérieusement le poids des ans.

M X. rumina sa signature pendant un mois, trouva le nom d'un expert immobilier dans l'annuaire téléphonique et le convoqua.

L'expert très vite compris l'arnaque de l'Education Nationale. Tous les terrains autour étaient vendus 80 francs le m², et on connaissait même un jugement d'expropriation dans le secteur au même prix. Consternation de M X., mais que faire ? La promesse de vente était signée et il devait quitter les lieux dans les six mois.

L'expert néanmoins consulta un de ses amis avocat de renom au barreau d'Aix. " Et oui il y a un truc. Ton client fait le mort pendant 2 mois et puis tu vas voir à l'enregistrement si la promesse de vente a été enregistrée. Comme les services du Rectorat ne sont pas juridiquement très futés ils ne savent pas qu'une promesse de vente non enregistrée dans les trois mois n'est plus valable. Et le lendemain tu fais écrire par ton client au Rectorat, indiquant qu'il n'est plus d'accord avec le prix et qu'il dénonce la promesse de vente. "

Malgré la tempête en provenance de l'Education Nationale, il fut nécessaire de recourir à l'expropriation. La descente sur les lieux du Juge à l'expropriation fut un événement. Outre le Juge, son greffier, le représentant de l'Education Nationale, trois avocats et deux autres experts immobiliers s'étaient faufiletés dans l'affaire.

La séance fût rapide : le représentant de l'Education Nationale très sûr de lui montra la promesse de vente (non enregistrée), l'expert de M X. communiqua au juge deux jugements concernant des terrains voisins.

Le Juge de l'expropriation conclut rapidement : “ Mon rôle n'est pas de défendre les intérêts des administrations qui essaient de sous-payer et qui ne connaissent pas la loi. Je dois déterminer le juste prix, c'est chose faite dans le cas présent puisqu'il existe déjà au moins deux décisions de justice concernant des terrains mitoyens. Jugement à quinzaine.

Monsieur X. reçut donc le double du prix de la promesse de vente. Mais l'expert sut plus tard que si M X. savait gérer dix vaches, il était incapable de gérer de l'argent, beaucoup d'argent.

Ce furent ses enfants et surtout leurs conjoints, aidés de plusieurs aigrefins qui bénéficièrent du pactole de M X., qui d'ailleurs disparut rapidement.

Domage !

ZAC Jas de Bouffan

Monsieur Jourdan, agriculteur à Savines, avait été exproprié, ainsi que la totalité des habitants de la commune pour l'implantation de la retenue de Serre-Ponçon.

Avec l'indemnité importante qu'il avait obtenue, il acquit à 3 ou 4 km du centre d'Aix un joli petit Castel du 17^e en piètre état, quelques bâtiments agricoles et 12 hectares de terres.

En quelques années avec ses fils, il mena à bien une exploitation fruitière fort bien entretenus et rentable.

La ville d'Aix qui avait doublé de population depuis 1950, après avoir mené à bien la ZUP d'Encagnane, devait prévoir une nouvelle extension. La ZAC du Jas de Bouffan fut donc programmée et la propriété de M Jourdan fut expropriée ainsi qu'une trentaine d'autres propriétés. M Jourdan se défendit âprement et finit par obtenir un bon paquet de millions.

J'avais proposé à M Jourdan diverses propriétés de remplacement dont une en Camargue et l'autre proche de la ville d'Arles.

Le rencontrant, par hasard, 2 ou 3 ans plus tard, je lui demandais où il s'était réinstallé. Avec un sourire complice il me confia : “ J'avais plusieurs possibilités, mais comme en plus de mes qualités d'agriculteur je suis devenu un spécialiste de l'expropriation, j'ai choisi des terrains et une ferme proches d'Arles. On ne sait jamais. J'espère être à nouveau exproprié pour prendre ma retraite. Vous voyez ce que je veux dire ? “

Je voyais.

L'Aga Kahn

Au nord de l'Asse, faisant face au plateau de Valensole, à l'Est d'Oraison, se trouve un plateau au centre duquel se trouve le village d'Entrevennes. Plateau très venté, froid, aux cultures pauvres.

En vue d'un partage ou d'une succession, je ne sais plus, je devais estimer une vaste propriété très morcelée. J'avais demandé à un fermier du coin, de surcroît Maire de son village, de me piloter pour retrouver pièce par pièce le domaine.

Pays rude, peu boisé, désertique. Nous avons circulé en voiture toute la matinée, je m'arrêtais, intriqué, au bord d'un large vallon : des bâtiments neufs, importants, au milieu d'une oliveraie admirablement entretenue. J'interrogeais Monsieur le Maire.

“ Les quelques oliviers qui restaient encore, ont tous gelés en 1956, et ces oliviers ont plus de 20 ans. C'est évidemment curieux et il vous faut une explication.

Il y a quelques années j'ai reçu un suisse qui cherchait pour son patron un emplacement vaste, désertique, sans voisinage, loin de toute circulation.

Nous ne manquons pas par ici de ces coins peu recherchés et souvent à l'abandon. Il s'arrêta sur ce vallon et l'affaire fut conclue rapidement, les propriétaires étant bien heureux de se débarrasser d'un bien sans valeur.

Je n'eus à m'occuper que u permis de construire : vaste maison d'habitation et quelques dépendances. EDF, PTT, Ponts et Chaussées, comme par enchantement amenèrent voie, électricité et téléphone en un temps record, du jamais vu à Entrevennes.

Tout fut construit par des équipes inconnues dans le secteur, à vive cadence. Mais ce qui fut le plus spectaculaire fut la transformation de ce vallon dépourvu de végétation en par cet oliveraie. Tout fut transporté je ne sais d'où, depuis les plaques de gazon jusqu'aux arbres en pleine végétation, et surtout des oliviers de plus de 20 ans. Pas un olivier, pas des oliviers, mais une bonne centaine d'oliviers.

Par prudence j'avais tout de même averti Préfecture et Gendarmerie de ma stupéfaction, on ne sais jamais. Aucune réaction, motus complet.

Quant tout fut terminé, déménagement fait, piscine pleine, gazon bien tondu, je sus enfin le fin mot de l'histoire. L'Aga Kahn, lui-même, arriva enfin à la

Mairie, se présenta à la Mairie et me remit un chèque avec un nombre impressionnant de zéros “ Pour les besoins de la commune et de ses habitants. “

Très courtois l’Aga Kahn m’expliqua qu’il avait besoin d’un coin tranquille pour venir deux ou trois fois par an se ressourcer dans la nature.

Tout le monde, évidemment ne peut pas se payer des petites vacances agréables. “

Une histoire de cadastre

Le cadastre de Meyreuil avait été refait. Comme tous les cadastres, celui de Meyreuil était centenaire et comme beaucoup de ces bons vieux serviteurs, il était devenu illisible.

Sur le nouveau cadastre flambant neuf, un de mes clients avait perdu 3 ha. Propriété d'agrément d'un médecin marseillais, utilisée surtout pour la chasse, mon client n'avait pas répondu à la convocation du géomètre expert chargé de la refonte, qui faute de répondant s'était contenté des indications des voisins, de l'ancien cadastre à bout de souffle et de son pif.

Trois hectares sur douze, c'est tout de même beaucoup, et je fus mis sur le dossier. Je me rendis à la Mairie de Meyreuil et comparais les deux cadastres. Le secrétaire de Mairie, seul dans cette toute petite Mairie s'affairait, mais s'intéressait visiblement à mes recherches.

Ce n'était pas commode pour comprendre l'erreur et je mis une bonne demi-heure pour m'en sortir.

Quant je compris je me redressais et manifestais tout haut ma satisfaction “ Ouf, j’ai compris ! “

Le secrétaire de Mairie me regarda goguenard “ Ah ben vous avez mis le temps à comprendre. Tout le monde ici connaît l’histoire. “

Et l’ “ histoire “ était simple.

Pour éviter que les lapins ne causent de dégâts aux cultures voisines, et pour ne pas perdre ses lapins, notre médecin chasseur avait enclos la partie boisée de son terrain par un imposant grillage.

Le géomètre sur le terrain, n’avait eu sur le terrain que le cultivateur voisin. A la question du géomètre “ Votre limite c’est le grillage “, il avait répondu “ Ben, voyez vous même “. Il ne mentait pas, il faisait constater. Et quand le cadastre sortit, les trois hectares avaient été transférés d’un compte à l’autre.

J’allais voir le voisin et lui demandais de reconnaître l’erreur du cadastre. “ Je reconnais rien du tout. Si le géomètre s’est trompé, qu’il fasse les rectifications lui-même. “

Il fallut deux ans pour obtenir la rectification et pendant deux ans le voisin cultiva les 3 hectares pour son compte.

Il ne faut jamais reconnaître les erreurs d'autrui.

Autre histoire de cadastre

Après avoir implanté les 4 ou 500 numéros de parcelles du Domaine d'Albertas, il me restait, sur Venelles, deux parcelles louées à un cultivateur du cru et qui ne figuraient pas sur le compte de mon client.

Les deux parcelles, par contre, figuraient sur le compte d'un voisin. Modeste villa sur un lot de 1000 m² environ, parfaitement délimité par le route des Alpes et un grillage sans ouverture sur mes parcelles perdues.

J'allais donc voir le voisin.

- A qui appartiennent les parcelles voisines ?

Lui demandais-je

- Au Marquis parbleu.

- Et elles sont cultivées par qui ?

- Par Ricard parbleu.

- Depuis longtemps ?

- Son père les cultivait déjà quand je suis arrivé là il y a 30 ans.

- Alors pas de problème. Les numéros sont par erreur sur votre compte au cadastre. Il suffira de faire un transfert.
- Holà holà ! Si c'est bien vrai que ces terrains sont sur mon compte, il est bien évident qu'ils sont à moi.
- Mais vous m'avez dit qu'ils appartiennent au Marquis d'Albertas et qu'ils sont cultivés depuis plus de 30 ans par la famille Ricard.
- Peut-être que je vous ai dit ça mais c'était avant.
- Avant quoi ?
- Avant que vous me disiez que ces terrains sont sur mon compte. Vous m'avez joué un tour de cochon. Alors je ne reconnais plus rien du tout.

Il fut nécessaire de remonter à l'origine de l'erreur. 80 ans avant la route des Alpes avait été déviée en coupant les terres d'Albertas. Après implantation de la nouvelle route sur le cadastre, les terres situées au Nord avaient été affectées au voisin malhonnête.

Il ne faut jamais reconnaître les erreurs des autres. On ne sait jamais.

Oraison

Une lointaine descendante du Marquis d'Oraison encore propriétaire de quelques terres de l'ancien domaine seigneurial reçut un beau jour une demande curieuse. Le fermier qui cultivait, pour quelques francs, une terre d'Isles de Durance, lui proposait l'achat de cette terre.

Intriguée elle me transmit la lettre. Je pris rendez-vous avec le fermier et me rendis à Oraison.

Le fermier était un " Monsieur " entrepreneur de travaux agricoles et vendeur, également, de machines agricoles. Donc un personnage à Oraison.

Nous allâmes sur place. Terre d'Isles de Durance, en partie boisée, en partie cultivée. L'ensemble assez mal entretenu, peu rentable, et impropre à la construction, car souvent inondé.

Intrigué, j'essayais de comprendre la motivation du fermier. Il restait impénétrable et visiblement peu satisfait de ma venue. Je lui indiquais que j'allais me renseigner et que je le rencontrerai en fin de journée.

Un courtier interrogé, m'indiqua qu'il n'y avait aucun marché pour ce genre de terrains. Le notaire, assez

réticent, ne me donna que de vagues renseignements. A la Mairie, le secrétaire de Mairie ne fut pas plus loquace.

J'avais l'impression d'une entente tacite pour me cacher la véritable motivation du " Monsieur ".

Me promenant dans les rues animées d'Oraison, je tombais en arrêt devant une boutique servant de bureau au " Canal de Provence ". Je compris enfin. Mon terrain devait se trouver soit sur le tracé du canal en construction soit, et c'était plus probable en raison de la situation du terrain, sur le tracé du " Canal de fuite ".

L'étude des plans me confirma dans ma supposition. L'employé du Canal de Provence à qui je racontais mon histoire, sans doute dûment chapitré, m'indiqua qu'il ne pouvait me donner aucun renseignement supplémentaire et que je devais m'adresser à Marseille, au bout du Prado où la Société du Canal de Provence avait installé ses bureaux provisoires, sans doute suffisamment loin pour ne pas être importuné par les expropriés de Sisteron ou de St Estève Janson.

J'écrivis à mon petit malin d'Oraison sous couvert de ma cliente : " Cher Monsieur...

Je pense que je serai capable de faire directement, sans votre intermédiaire, la bonne affaire avec le Canal de Provence. D'ailleurs mon expert me signale que vous avez mal calculé votre coup car l'expropriant ne donne jamais plus à l'exproprié que ce qu'il est indiqué dans les actes d'achats récents. “ Evidemment je ne me fis pas un ami du Monsieur fermier.

Rescision

La Rescision pour cause de lésion est une procédure qui permet à un vendeur de demander en Justice la nullité d'une vente, l'acquéreur ayant payé un prix trop faible.

En gros si vous avez vendu 40 000 francs un bien qui après expertise est estimé à 100 000 francs vous pouvez demander l'annulation de la vente.

C'est ce qui était arrivé à un petit entrepreneur qui avait acheté un terrain, l'avait divisé en deux lots, avait gardé un lot pour construire sa maison et avait revendu à un collègue le lot restant.

L'acte de vente avait été établi à 50 000 francs, et l'estimation de l'expert s'élevait à 150 000 francs. Il y avait donc bien lésion de plus de $7/12^e$ et la vente fut annulée.

Mais cette histoire n'était pas claire, d'autant que le vendeur était bien connu sur place et qu'il connaissait parfaitement le marché immobilier.

Lors d'une expertise, quelques années après, je rencontrais le dit vendeur, et arrivais après de nombreuses circonvolutions à comprendre l'histoire.

“ Ce salaud, me dit-il, il m'a eu comme un bleu. On va chez le notaire, on signe la vente à 50 000 francs, après s'être entendu pour aller ensemble à la banque dès l'ouverture pour le solde.

Nous sommes sortis ensemble et devant sa banque il m'a dit “ Les 50 000 francs de la dissimulation, je les ai pas, et tu peux t'asseoir dessus. Le terrain, il est à moi, et je trouve que j'ai fait la bonne affaire. “ Le porc.

En plus, j'ai eu le fisc sur le dos, pour le premier achat, forcément de droit, mais aussi pour la vente du second lot que j'ai dû attendre deux ans pour le vendre au prix indiqué par votre collègue à la noix. Ça été la belle affaire. Mais le collègue, je suis arrivé à le mettre en faillite. Donnant donnant. “

Le chemin le plus court...

Quant un terrain se trouve enclavé et qu'il n'a plus d'accès à une voie publique, son propriétaire peut essayer de convaincre ses voisins de lui céder les mètres nécessaires pour implanter un chemin. C'est la plupart du temps impossible car les prétentions des voisins sont astronomiques (" vous en avez besoin, alors vous payez...cher ! ") Il peut, en fin de course, demander au tribunal de désigner un expert qui doit trouver un chemin d'accès qui soit " le plus court et le moins dommageable ", comme le veut le code civil.

À Vauvenargues, sur le flanc midi de la colline, se trouvaient quatre restanques l'une au dessus de l'autre, plantées d'oliviers ou au moins ce qu'il en restait après le gel de 1956. On pouvait accéder à ces 4 terrains par un petit chemin pentu qui ne permettait l'accès qu'à des piétons, des ânes ou des mulets mais pas aux carrioles même les plus exigües. Le propriétaire de la parcelle (pour parler le français du nord) la plus élevée, adossée à la colline, dégoûté de la culture oléicole, avait décidé de

construire. Mais il lui était nécessaire d'avoir un accès pour autos et camions. Il avait proposé à ses voisins inférieurs d'agrandir l'accès muletier.

Folie disaient les voisins :

1. On était obligé de déraciner 17 oliviers.
2. La pente serait trop forte.
3. Et le terrain d'en haut avait un accès par la colline.

C'était vrai, mais ce chemin d'exploitation était depuis longtemps abandonné et se tortillait dans la colline sur 2 kilomètres pour rejoindre enfin une voie publique.

L'expert désigné avait parcouru les accès avec son décamètre, décompté les arbres et oliviers à abattre. Il avait dans son cabinet d'expert fait des comptes : valeur du terrain, travaux de réfection des chemins, prix d'un olivier... Mais il s'était heurté au texte du Code Civil : le plus court était évidemment le plus dommageable, et le moins dommageable était le plus long. Incapable de prendre une décision il avait établi un rapport rempli de chiffres et de

considérations, de calculs et de raisonnements, laissant au juge le soin de “ dire la loi “.

Le Juge, perplexe, nullement éclairé ni par le rapport, ni par les plaidoiries des avocats, ni par les explications de parties en cause, décida une descente sur les lieux. Manière de parler d'ailleurs car en raison de la pente des divers accès, on ne put “ descendre sur les lieux “ qu'au retour. On arpenta, on discuta, on ergota, et même on s'engueula, mais la juste décision ne parut pas évidente. Jugement à quinzaine dit le juge, et l'on redescendit à la queue leu leu par le chemin le plus court et le plus dommageable.

Le Juge me convoqua.

- Vous avez un sacré métier me dit-il. C'était pour moi très instructif mais assez essoufflant. Que décideriez-vous ?

- Monsieur le Juge, dans des histoires aussi complexes, la balance de la Justice se trouve, à mon sens, à son point mort. Mais ce n'est pas grave car de quelque côté que vous fassiez baisser le plateau, il y aura nécessairement appel, et le bébé ira

nécessairement dans les bras de la Cour. Alors, tirez au sort.

Ce qu'il fit.

Il y eut appel, il y eut cassation, il y eut, il y eut... et notre propriétaire, 20 ans après, n'a toujours pas pu construire la maison de ses rêves, mais la dernière récolte a été très abondante, merci pour lui.

Les pommes de terre

Le tribunal m'avait demandé de fixer le loyer agricole d'une ferme dans la plaine de Meyrargues, au bord de la Durance. Ne connaissant pas bien le secteur, j'étais allé voir les terres, une par une. La dernière, une magnifique pièce rectangulaire de 2 hectares. On était au mois de mars 1956, après le terrible gel du mois de février, la température n'avait pas dépassé -10° pendant tout le mois : oliviers, figuiers et vignes sur les pentes nord avaient gelé. Et il fallait planter les pommes de terre avant le 15 mars.

Sur dix lignes, le paysan avec ses ouvriers, de 20 cm en 20 cm, déposaient les pommes de terre dans des sillons encore détrempés. Ils avançaient lentement, bottes, crottes, l'œil sombre. En fin de sillon le paysan se souleva péniblement et me regarda l'œil mauvais : " Monsieur l'expert, voilà ce que nous sommes obligés de faire à cause de ce putain de temps. Pour le rendement, votre calcul sera vite fait, si nous retrouvons la semence nous serons contents. Pour cette année, vous pourrez marquer 'rendement

zéro'. Pour le calcul du bail ce sera plus facile à fixer : zéro double zéro. »

Je signalais au tribunal que j'étais obligé de retarder le dépôt de mon rapport en attendant la récolte.

Et je retournais sur le terrain en juillet.

Mon ami Monsieur Leblanc était installé sur son tracteur muni de 4 socs pour déterrer quatre rangées de pommes de terre. Et derrière le tracteur il sortait des tonnes et des tonnes de magnifiques pommes de terre. Les ouvriers agricoles qui sortaient et ensachaient les tubercules n'arrivaient pas à suivre. Leblanc descendit de son tracteur, regarda la longue traînée blanche de ses pommes de terre , hocha la tête et me regarda.

- Eh bien monsieur l'expert vous êtes bien tombé, vous pouvez admirer la plus belle couillonnade du siècle. Vous avez vu les conditions de plantation et vous voyez ce qu'il sort. J'ai jamais vu ça depuis trente ans que je cultive cette terre.

- Y a-t-il une explication Monsieur Leblanc ?

- L'agriculture, Monsieur l'Expert, n'est pas une science exacte et vous pouvez lire plusieurs manuels d'agriculture, ils vous donneront mille explications

contradictaires. Pour moi je n'ai qu'une seule hypothèse. Le gel de la terre a été exceptionnellement profond et toute la vermine a été complètement éliminée. Nous n'avons pas vu, par exemple, un seul doryphore sans aucun traitement. Je n'en mettrais pas ma main au feu mais si vous avez une autre explication je suis preneur.

Et après ça que fallait-il proposer au tribunal ? Je me contentais de rechercher les rendements moyens des 10 dernières années et de les proposer au Tribunal. Ma descente sur les lieux, par conscience professionnelle, avait été bien inutile.

Expropriation

C'était encore dans la région de Peyrolles pour l'implantation du canal de Basse Durance. En amont de Peyrolles, le tracé du canal traversait la propriété très bien entretenue de deux frères célibataires très distingués et très compétents. Je discutais âprement avec le service foncier du Canal de Provence et j'obtins pour mes clients une excellente indemnité, qu'ils acceptèrent.

Ils me demandèrent par la suite de les rencontrer à nouveau. " En plus de l'indemnité, me dirent-ils, il est prévu la construction d'une passerelle sur le canal pour accéder à la parcelle détachée au Nord. Or il est indiqué dans le contrat que cette passerelle est prévue pour le passage d'un cheval tenu à la main. C'est une formule complètement obsolète car il y a bien 20 ans que les chevaux ont été remplacés par des tracteurs. " J'allais donc voir le service foncier, lui demandait le prix de la passerelle inutile et lui signalait que mes clients renonçaient à la construction de la passerelle moyennant le versement du prix de la dite passerelle. Accord conclu.

A quelques temps de là, alors que les travaux de percement du canal étaient commencés, nouvelle convocation par mes deux frères peyroliens. “ Pour accéder à la parcelle Nord, nous sommes obligés de passer par le village, soit 3 ou 4 kilomètres. C’est une parcelle triangulaire difficile à cultiver au tracteur et donc peu rentable, impossible à surveiller. “ J’avais compris. Nouvelle visite aux services techniques du Canal de Provence. Je finis par les persuader que cette parcelle était indispensable pour la construction du canal, car ils avaient besoin de terrains pour disposer déblais et matériaux. Ce qui fut fait.

Le prix de la passerelle aurait donc pu être économisé. Les deux frères avaient compris la musique.

La Solmer

Quand les parisiens mirent en place le fameux complexe de Fos sur Mer, il fut entendu, dès le départ, que les autochtones, provençaux de surcroît, devaient se contenter de regarder et d'exécuter les ordres venus d'en haut. Et les grandes entreprises dont la Solmer amenèrent de l'Est tous leurs cerveaux et tous leurs bras, étant entendu que les autochtones, provençaux de surcroît, n'étaient que des bons à rien, un peu gangster sur les bords.

Comme il était nécessaire d'acquérir de très nombreux terrains pour les usines, les infrastructures et le logement du personnel fort nombreux, des démarcheurs, tous employés des entreprises, parcoururent la région. L'un d'eux était un magnifique gaillard d'1m90, blond, les cheveux courts, qui se présentait de la manière suivante : " M. Klaus, de la Solmer ".

Les autochtones Martegaux, propriétaires ou courtiers, bons à rien mais pas idiots, ne furent pas longs à comprendre que le teuton sentait la poire, et n'avait pas l'idée de se camoufler. Les prix des terrains, vignobles, cabanons, ou villas entre Fos,

Martigues, Port de Bouc et jusqu'à Istres et Salon, doublèrent, triplèrent et quadruplèrent. Et l'on vit les petits courtiers du coin, fumant cigares dans leurs Mercedes avec chauffeur s'il vous plait.

Et la Solmer eut beaucoup de mal à s'implanter et M. Klaus de la Solmer n'eut pas d'avancement.

Autoroute Nice-Italie

Un client marseillais, propriétaire, exproprié sur la commune de Menton pour l'implantation de l'autoroute Nice-Vintimille, me demanda curieusement de le défendre. J'étais pourtant plutôt implanté dans l'arrondissement d'Aix ou le département des Alpes de Hautes Provence. L'autoroute, ou plutôt son tracé était situé très en dessus de Menton sur un terrain en forte déclivité, moitié garrigues, moitié boisé. L'ascension fut rude, le juge, son greffier, le représentant des Ponts et Chaussées, quelques accompagnateurs et moi. Nous parcourûmes à flanc de coteau le tracé piqueté. Comme d'habitude, après l'exposé du Juge de l'expropriation, je demandais la parole pour exposer le point de vue de mon client. Le Juge m'arrêta et me fit connaître qu'il écouterait mes arguments dans son prétoire à 15 heures. Et ce fut tout.

A 15 heures dites, nous nous retrouvâmes dans le prétoire. Le Juge sur son siège flanqué de deux assesseurs, le représentant des Domaines et moi-même. Atmosphère étonnante pour un expert peu

habitué aux finesses de la barre, et peu familiarisé aux discours. Quant la parole me fut donnée, je commençais ma “ plaidoirie “ et m’arrêtais assez rapidement. Le Président un peu étonné de la rapidité de mon intervention me demanda si j’en avais terminé.

- Non pas Monsieur le Président, si je me suis arrêté c’est que je ne voulais pas interrompre vos conciliabules avec vos assesseurs.

- Ah bon, veuillez donc continuer.

A Menton, on ne suit pas les règles habituelles, et les étrangers du dehors ne sont pas très bien entendus. Mon client ne me félicita pas.

Chemin de Bouenhoure

Mon voisin avait déposé en Mairie une demande de détachement d'une parcelle de 4922 m² parfaitement délimitée par deux chemins et un ruisseau, disposant de l'électricité, du téléphone et de l'eau du Canal du Verdon. La Mairie avait répondu assez rapidement qu'il pouvait parfaitement détacher cette parcelle de sa propriété, mais que cette parcelle était inconstructible, se trouvant dans une zone où les constructions d'habitation devaient disposer de plus de 5000 m². Fureur du voisin et visite à l'expert, qui se rend chez la directrice du service de l'urbanisme d'Aix et lui demande des explications. La directrice fort aimable me fit savoir que pour un expert doublé d'un conseiller municipal, je n'étais guère futé.

- Bien sûr mes services vous donneraient très volontiers un permis de construire sur cette parcelle idéale, mais vous savez très bien que nous ne représentons actuellement qu'un service subalterne, et que la délivrance des permis est faite par la Préfecture.

Et oui, je n'y avais pas pensé.

- Et je vous conseille, Monsieur l'expert, de ne pas vous rendre à Marseille car ils sont réglo-réglo. D'autant que vous cadenasseriez la solution de remplacement.

- Et cette solution de remplacement ?

- Elle est très simple. Vous avez pris la contenance de cette parcelle sur le cadastre. Pourquoi voulez-vous que ce chiffre calculé en 1870 soit exact, et que depuis un siècle il n'y ait pas eu de changement ? Que le ruisseau de Bouenhoure, par exemple, n'ait pas changé son cours, ou qu'une rive n'ait pas été déplacée, que le chemin ait toujours eu la même assiette, etc...

- Et alors ?

- Mais Monsieur l'expert, vous faut-il encore des explications ? Il m'est impossible, de par ma fonction, de vous en dire plus.

Et elle me mit à la porte.

Bien sûr la demande de détachement qui suivit faisait état d'une superficie de 5 022 m². Plus de problème.

Maison de retraite

Il y avait un litige entre les 40 copropriétaires d'une " unité de retraite " et le syndic de la copropriété. La mission donnée par le tribunal était particulièrement vague " mettre en ordre les comptes de la copropriété et trouver un compromis entre les parties. "

Après convocation, je me rendis à l'unité retraite. Dans la grande salle commune m'attendaient tous les copropriétaires et leurs conjoints. Plus de 60 personnes (en supprimant les conjoints décédés). Moyenne d'âge entre 70 et 80 ans. Tout le monde prit place autour d'une vaste table sur 2 ou 3 rangs. Tout seul, en bout de table, je m'installais très dignement, représentant de la Justice oblige.

J'avais à peine eut le temps de lire l'intitulé de ma mission, qu'un monsieur très distingué, tiré à quatre épingles, officier de la légion d'honneur, frisant les " octantes ", se leva et lut une longue libellée dont je retiens :

- il était magistrat à la retraite,

- que ses pairs en copropriété l'avaient désigné pour les représenter,
- qu'ils avaient prié le syndic de ne pas assister à cette première réunion pour que les copropriétaires puissent s'exprimer en toute liberté,
- que deux experts comptables à la retraite étaient à ma disposition pour m'aider à mettre en ordre les comptes.

Profitant d'un blanc, je fis remarquer que la procédure n'était pas régulière, puisque les expertises devaient se faire en présence des deux parties, et que les deux experts comptables retraités ne pouvaient me rendre aucun service car ils ne pouvaient être juges et parties. Néanmoins j'acceptais de les écouter hors de la présence du syndic, étant bien entendu qu'à la deuxième réunion les explications seraient contradictoires.

C'est tout ce que je pus placer. Les 60 copropriétaires ou conjoints, dont un certain nombre de sourds à la voix perçante, me donnèrent chacun en même temps les explications utiles. Ce fut somptueux, on arriva à un nombre de décibels

supérieur à ceux fournis par un Airbus A320 au décollage. Je n'ai pas une ouïe très fine, je l'avoue, mais au bout de 10 minutes :

- je n'avais rien compris,
- je commençais à sérieusement m'énerver.

Je donnais sur la table un magistral coup de poing pour manifester ma réprobation, Ce coup brutal me fit très mal, mais arrêta net l'invraisemblable brouhaha (même les sourds s'arrêtèrent). Je leur fis comprendre que je n'avais que deux oreilles, que l'octante de service m'avait fait comprendre qu'il les représentait et qu'en conséquence c'était le seul qui avait droit à la parole (murmures dans la salle). L'octogénaire magistrat à la retraite reprit donc la parole pour 10 ou 15 secondes seulement, car la marée de décibels reprit rapidement. Je rentrais donc mes papiers dans ma serviette et me retirait, poursuivi par le magistrat qui me pria d'excuser le comportement de ses copropriétaires, mais comme malheureusement il n'y avait pas dans l'établissement de commissaire de police à la retraite, il n'était pas, lui seul, capable d'obtenir un semblant de discipline.

Je rendis compte de mes déboires au Président du tribunal, et lui demandait de bien vouloir me retirer de cette mission périlleuse. Ce qu'il fit. Un autre expert fut désigné, qui vint récupérer le dossier en se moquant de mon inexpérience ou de ma couardise. Je le rencontrai quelques temps après. Il avait, lui aussi, rendu son dossier. Je ne sais si justice fut rendue.

Oflag XB – Evasion 1

A la cantine du camp, nous recevions chaque semaine un camion allemand chargé de caisses de bière que nous devions distribuer, contre finances, aux prisonniers assoiffés. Nous étions chargés de refaire le plein en caisses vides. Nous avons remarqué que le chauffeur n'était intéressé que par le nombre de caisses que nous lui rendions. Nous avons organisé le chargement en prenant soin de cantonner le chauffeur sur le côté du camion où nous nous repassions les caisses. Deux camarades réceptionnaient dans le camion. Ce qui devait arriver, et que nous avons prévu dans notre organisation, ne put qu'arriver. Un seul réceptionniste descendit du camion en fin de chargement. Nous n'avons jamais su ce qui se passa pour la descente du second.

Par contre, nous pensions que le chauffeur avait compris la manœuvre. La semaine suivante nous avons essayé d'en savoir plus. Mais nous voulions ménager la possibilité de recommencer l'opération. Il resta impassible et ne compris pas nos questions détournées. Mais à la fin du chargement, il se déplaça pour voir si les caisses étaient bien en

place : “ un, deux “ dit-il en voyant descendre les 2 réceptionnistes. Et avec un petit sourire en coin : “ je ne dois charger que les caisses. “

Il nous avait fait comprendre qu’il savait ce qui s’était passé la semaine précédente, mais que ça suffisait. Il ne voulait pas se faire envoyer sur le front russe.

Mais nous n’avons jamais su ce qui s’était passé au déchargement.

Oflag XB – Evasion 2

Nous avons bien pensé que notre collègue le lieutenant X. filait du mauvais coton. Lui, particulièrement, ne parlait plus, ou si peu. Il ne nous parlait plus que de sa femme, de son jardin en Ile de France, de son chien et de ses salauds de voisins. On avait bien essayé de lui dire que toutes ces affaires ne nous intéressaient pas, et que chacun de nous pouvait en dire autant, sans que rien ne put changer à notre sort de prisonnier. Et chaque jour nous avions droit à ses “ salades “, toujours les mêmes. Il ne faisait plus rien, restait assis les yeux dans le vague. Nous lui conseillons d’aller consulter le médecin du camp, homme strict, peu aimable pour ces cochons de français qui peuplaient sa salle d’attente.

Le lieutenant X. y alla mais ne revint pas.

Nous avons appris, par la suite, qu’il avait été hospitalisé en psychiatrie. Il revint un mois après pour prendre ses affaires, et nous faire un petit coucou. Il était minable, débraillé, bafouillant. On le renvoyait chez un collègue psychiatre en France. Une

bouche de moins à nourrir et un combattant peu dangereux. Il passa près de moi et tout doucement avec un petit sourire me dit “ je les ai bien eus “. Il repartit à petits pas, l’air absent, suivi de la sentinelle qui devait le convoier.

Nous apprîmes par la suite qu’il avait du batailler pendant un bon mois pour être libéré de l’hôpital psychiatrique français.

www.dixit.net / SyG / 2008