

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Loi PINEL : les évolutions concernant le prix du loyer et l'état des lieux
- ◆ Réflexions en cours sur la révision des valeurs locatives cadastrales
- ◆ Les apports de la loi d'avenir au droit de préemption de la SAFER
- ◆ Les schémas directeurs des exploitations Aquitaine et Midi-Pyrénées sont parus.

Loi PINEL : les évolutions concernant le prix du loyer et l'état des lieux

La loi PINEL du 18 juin 2014 apporte de nombreuses modifications concernant les baux commerciaux. L'Expert-Foncier est pleinement concerné par ces évolutions, étant régulièrement amené à estimer des valeurs locatives et à effectuer des états des lieux contradictoires.

S'agissant de l'**indexation des loyers**, ce sont désormais les indices trimestriels des loyers commerciaux (ILC) et des activités tertiaires (ILAT) qui se substituent de plein droit à l'ICC (Indice du Coût de la Construction)¹, jusqu'alors le plus utilisé dans la pratique.

En cas d'évolution notable des facteurs locaux de commercialité, notamment, le prix du bail peut être plafonné. Il est mis en place une **limitation du plafonnement**¹. Cette disposition ne s'applique pas en particulier pour des locaux à usage exclusif de bureaux², ni, dans le cas général, à partir de la 13^{ème} année, lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

Etabli contradictoirement, l'**état des lieux** est joint au contrat de location³. En outre, le bailleur ne peut invoquer la présomption de bon état de l'article 1731 du code civil.

Code de commerce : ¹Article L 145-34 ²Article R 145-11 ³Article L 145-40-1

Réflexions en cours sur la révision des valeurs locatives cadastrales

Prévue par la loi du 29 décembre 2010, ses modalités ont été modifiées par la loi de finances rectificative pour 2015 du 29 décembre 2015.

Il sera dans un premier temps recalculé la **valeur locative des locaux commerciaux et professionnels** servant de base aux taxes locales (taxe foncière et CFE).

Ce mode de calcul utilisera les loyers pratiqués qui vont être recensés par l'administration fiscale. Ils seront soumis aux « commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels » chargées d'établir des grilles tarifaires par nature de locaux et par secteur géographique.

Les résultats de la révision seront pris en compte à partir de l'établissement des bases **au titre de 2017**.

La mise en œuvre du processus équivalent pour les **locaux d'habitation** n'est pas à l'ordre du jour.

Les apports de la loi d'avenir au droit de préemption de la SAFER

Outre ses dispositions relatives aux nouvelles missions de transparence du marché, la loi d'avenir étend le droit de préemption des SAFER (Articles L 143-1 et L 143-16 du code rural).

Il lui est maintenant possible de préempter 2 nouvelles **catégories de biens**. A la condition que la mutation concerne 100 % du capital de la société, les titres de sociétés à destination agricole sont maintenant concernés. Il en est de même pour les terrains et bâtiments affectés à un usage agricole, quelle que soit leur classification au regard de l'urbanisme.

S'agissant de la **nature des opérations assujetties**, les donations entre vifs hors cadre familial deviennent préemptables. Sont également autorisées les interventions dans le cadre de donations d'usufruit et de nue-propriété. Dans ce dernier cas, il existe 2 conditions non cumulatives : la SAFER doit détenir l'usufruit et/ou la durée de l'usufruit restant à courir doit être inférieure à 2 ans (cette dernière disposition, codifiée, a été déclarée non conforme à la Constitution, décision du 9 octobre 2014).

Enfin, il est permis à la SAFER de **préempter partiellement** un bien si une partie seulement est destinée à une activité agricole.

Les schémas directeurs des exploitations Aquitaine et Midi-Pyrénées sont parus

En application de l'arrêté ministériel du 20 juin 2015, l'arrêté préfectoral portant schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) d'Aquitaine est paru le 31 décembre 2015 et celui de Midi-Pyrénées le 31 mars 2016.

Celui d'**Aquitaine** fixe le seuil de contrôle des opérations d'installation et d'agrandissement à 34,2 hectares.

Est portée au 1^{er} rang de priorité des autorisations d'exploiter la réinstallation d'agriculteurs évincés. Les installations des jeunes agriculteurs en mode biologique viennent en 2^{ème} place, avant celles des jeunes agriculteurs en conventionnel.

En **Midi-Pyrénées**, le seuil de contrôle est de 68 ha.

S'agissant des règles de priorités, la réinstallation d'agriculteurs évincés est également favorisée. Le 2^{ème} critère est celui de la restructuration parcellaire (réduisant le morcellement) avant l'installation des jeunes agriculteurs.

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger
05.53.87.77.42

AUCH

18, Av. de la Marne
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com