

### Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ LGV Bordeaux-Toulouse : parution du Décret de Déclaration d'Utilité Publique
- ◆ Elaboration des PLU : les zones A doivent comporter un potentiel agricole
- ◆ Pas de cession du bail rural sans conformité avec le contrôle des structures
- ◆ L'acquisition en indivision peut constituer une donation déguisée

### **LGV Bordeaux-Toulouse : parution du Décret de Déclaration d'Utilité Publique**

Suite au rapport du commissaire enquêteur et à l'avis du Conseil d'Etat, le Premier Ministre a signé le 2 juin 2016 le Décret déclarant d'utilité publique et urgents *les travaux nécessaires à la réalisation des lignes ferroviaires à grande vitesse Bordeaux-Toulouse*.

La localisation de l'emprise est d'ores et déjà connue.

Une enquête parcellaire va maintenant être menée, au cours de laquelle les propriétaires seront individuellement informés.

SNCF Réseau ex-RFF contactera ces propriétaires pour leur proposer des acquisitions amiables à une valeur estimée par France Domaine.

S'il le juge nécessaire (contestation de la valeur, préjudices non pris en compte tels que l'occupation du sol par un fermier, perte de valeur en cas d'expropriation partielle), le propriétaire peut faire valoir ses droits : il pourra faire appel à un Expert Foncier, professionnel reconnu de l'estimation du patrimoine, qui l'assistera dans la négociation.

### **Elaboration des PLU : les zones A doivent comporter un potentiel agricole**

Les zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme sont *les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* (R 123-7 du code de l'urbanisme).

En l'espèce le PLU de Martigues avait classé une parcelle de 680 m<sup>2</sup> en A située en zone urbaine, comprenant une construction et dépourvue de vocation agricole.

Suite à la demande des propriétaires du terrain, le Conseil d'Etat a annulé la délibération du conseil municipal classant en zone A leur parcelle, sanctionnant une *erreur manifeste d'appréciation*.

Cette décision rappelle la nécessaire prise en compte des enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme, dont les experts fonciers sont des acteurs concernés.

La loi ALUR de 2014 insiste sur l'équilibre entre les différents usages du sol dont la préservation des espaces affectés aux activités agricoles (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

CE, 4 mars 2016, n°384795

**Pas de cession du bail rural sans conformité avec le contrôle des structures**

La cession du bail rural dans le cadre familial n'est valide que si le cessionnaire est en règle avec le contrôle des structures (article L 411-35 du code rural). Le cas échéant, la demande d'autorisation d'exploiter doit avoir été déposée avant la date de la cession projetée (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 avr. 1993, n° 91-12.680). Un refus définitif emporte la nullité du bail (article L 331-6).

Signalons enfin l'effet rétroactif d'une annulation d'un acte administratif qui est réputé n'avoir jamais existé (CE, 26 décembre 1925, Rodière, n°88369).

Dans un récent arrêt, M. et Mme Y, fermiers, ont demandé l'autorisation de céder leur bail à leur fils au 1<sup>er</sup> novembre 2009, ayant obtenu son autorisation d'exploiter le 9 juin 2009. Celle-ci a été annulée au 24 juin 2010.

Au moment de la cession, le fils n'étant pas en règle avec l'article L 331-6 du code rural, la nullité du bail a été prononcée par la Haute Juridiction.

Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 14 avril 2016 n° 15-15781

**L'acquisition en indivision peut constituer une donation déguisée**

La question de savoir si un achat en indivision peut être considéré comme une libéralité a été traitée dans un récent arrêt. Deux coindivisaires non mariés ni pacsés (Mme I et M. R) avaient acheté ensemble 2 immeubles. Ceux-ci avaient été payés comptant par prêts bancaires, le premier souscrit par les 2 et le 2<sup>ème</sup> par M. R seul. La répartition des droits était de 51% pour Mme I et de 49% pour M. R, tel que mentionné dans les actes de vente.

L'article 894 du code civil dispose que *la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille (...) de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte*. Pour caractériser une libéralité, il est nécessaire de rechercher la *commune intention des parties contractantes* (art. 1156).

Rien n'indiquait qu'il était prévu que Mme I rembourse M. R. En effet, aucune preuve de reconnaissance de dette ou de l'alimentation d'un compte d'indivision permettant de rembourser l'emprunt n'a été apportée.

La Cour a donc validé la démarche de rectification initiée par l'administration fiscale.

(CA Paris, 2 févr. 2016, n° 2013/01905)

---

**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