

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ François BIZIEUX accède à la certification REV-TEGOVA
- ◆ Indemnisation lors de l'annulation d'une ordonnance d'expropriation
- ◆ Constructions sur sol d'autrui : le bailleur accède à la propriété au renouvellement du bail
- ◆ Evaluation d'impact des grands projets sur l'économie agricole

François BIZIEUX accède à la certification REV-TEGOVA

La profession d'expert foncier est protégée, celle d'expert immobilier est en passe de le devenir.

Le Cabinet CDH Experts a le plaisir de vous annoncer que François BIZIEUX vient d'être certifié REV-TEGOVA.

L'association européenne TEGOVA (61 corps de profession dans 33 pays), dont la Confédération des Experts Fonciers est membre, a créé les certifications REV (Recognised European Valuer) et TRV (Tegova Residual Valuer).

Celles-ci vont permettre de structurer la profession sur des critères de qualité et d'homogénéité de la prestation, en se basant sur le respect de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et grâce à un contrôle rigoureux des professionnels certifiés.

La certification est aujourd'hui de plus en plus exigée par nos mandants ainsi que par les autorités publiques. A ce titre la directive européenne 2014/17 plébiscite cette qualification dans le cadre de l'évaluation des biens immobiliers pris en garantie hypothécaire.

Indemnisation lors de l'annulation d'une ordonnance d'expropriation

Dans le cadre d'une expropriation, l'annulation d'une déclaration d'utilité publique peut entraîner celle de l'ordonnance de transfert de propriété.

En l'espèce, suite à une acquisition par la commune expropriante, une indemnité avait été calculée en 2009 sur la base du prix du terrain en zone naturelle du POS.

En 2014, un jugement avait constaté que les parcelles expropriées n'étaient pas en l'état d'être restituées à leur ancien propriétaire, qui ne demandait d'ailleurs pas leur restitution.

La Cour a confirmé la décision d'appel et réaffirmé que l'indemnité due à l'exproprié était égale à *la différence existant entre la valeur de ces biens au jour de la décision constatant l'impossibilité de les restituer et le montant de l'indemnité principale de dépossession qu'ils avaient perçue.*

En l'occurrence, la date du calcul de la valeur des biens revêtait une certaine importance ; depuis la fixation de l'indemnité principale, les parcelles avaient été reclassées en zone constructible.

Cour de cassation, Chambre civile 3, 30 juin 2016, 15-18.508, Publié au bulletin

Constructions sur sol d'autrui: le bailleur accède à la propriété au renouvellement du bail

Les constructions sur sol d'autrui donnent souvent lieu au calcul d'indemnités.

A ce titre, le moment de l'accession à la propriété du bailleur dont le preneur a construit sur son terrain est de première importance.

Signalons que s'agissant des plantations, l'accession est immédiate (Cass., n° 03-14.592). Pour les constructions, il était jusqu'alors de rigueur que l'accession à la propriété avait lieu à la fin du bail (Cass., 3^e civ 16 déc. 1997, n° 95-20.756).

Un arrêt est venu préciser que le bailleur accède à la propriété au moment du renouvellement du bail, le cas échéant. Le preneur avait construit puis détruit des box à chevaux après un 1^{er} renouvellement du bail. La demande des bailleurs de se voir calculer une indemnité pour le paiement des box a été rejetée, le bailleur n'accédant à la propriété qu'après le renouvellement.

Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 février 2016, n^{os} 14-26845, 14-29085

Evaluation d'impact des grands projets sur l'économie agricole

Les grands ouvrages et aménagements publics, de par la consommation d'espaces qu'ils engendrent, ont un impact certain sur l'activité agricole d'un territoire. Un décret est venu préciser le champ d'action et le contenu de l'étude d'impact agricole. Il s'applique au 1^{er} novembre 2016 pour les projets dont l'étude d'impact est transmise à l'autorité environnementale après cette échéance.

Elle est obligatoire si les critères cumulatifs suivants sont réunis :

- ⇒ Le projet est soumis à étude d'impact environnementale
- ⇒ Il concerne des zones agricoles, forestières naturelles ou à urbaniser
- ⇒ Son emprise globale est supérieure à 5 hectares

Elle se compose de 5 rubriques dont les conséquences du projet sur l'économie agricole et le détail des mesures de compensation des effets négatifs font partie.

Décret n° 2016-1190 ; 31 août 2016, JO 2 sept

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