

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Assemblée Générale de la Compagnie des Experts Judiciaires
- ◆ Présomption fiscale de propriété et vente de nue-propiété
- ◆ La vente à caractère personnel fait obstacle au droit de préemption de la SAFER
- ◆ Des perspectives pour la compensation écologique

Assemblée Générale de la Compagnie des Experts Judiciaires

Le vendredi 31 mars 2017, la Compagnie des Experts Judiciaires a tenu son Assemblée Générale au TGI d'AUCH, l'un des 3 Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel d'AGEN qui regroupe le Lot, le Lot-et-Garonne et le Gers sous la présidence d'Olivier BELGODERE.

Lors de la seconde partie, M. le Premier Président de la Cour d'Appel, M. le Président du Tribunal d'AUCH, Me Sophie CREPIN, avocate, formatrice en médiation, et François BIZIEUX, vice-Président de la Compagnie des Experts Judiciaires, sont intervenus sur les différents modes de règlements amiables des conflits, et en particulier la Médiation Judiciaire.

Présomption fiscale de propriété et vente de nue-propiété

Aux termes de l'article 751 du CGI, les biens appartenant au défunt en usufruit et en nue-propiété au bénéficiaire font partie, fiscalement, du patrimoine du défunt. Des exceptions existent comme les donations faites au moins 3 mois avant le décès de l'usufruitier. La réunion de l'usufruit et de la nue-propiété ne donnant ouverture à aucun droit, ces dispositions permettent d'éviter certains abus lors de successions.

Une tierce personne avait vendu la nue-propiété de son immeuble à un couple dont l'épouse était légataire universelle. Le paiement s'était effectué par le biais d'une rente viagère. Suite au décès de la venderesse ; l'administration fiscale proposa une rectification des droits de succession, invoquant la présomption de l'article 751.

Si elle admet le principe de la présomption, la Cour rappelle que celle-ci peut être écartée par la preuve contraire justifiant du paiement du prix.

En réalité, celui-ci avait été payé. La légataire fournit les déclarations de revenus de la venderesse, en ce compris les rentes viagères.

La Cour d'appel précisa que l'administration fiscale ne pouvait « sans se contredire soutenir que la vente de la nue-propiété était fictive tout en procédant au recouvrement de l'impôt sur le revenu sur les sommes déclarées par la venderesse ».

Décision : CA Rennes, 18 octobre 2016, n°15/05553

La vente à caractère personnel fait obstacle au droit de préemption de la SAFER

Lors d'une vente d'un terrain, il était convenu que les vendeurs se réservent la jouissance d'une parcelle de 10 ares. En contrepartie, ils s'engageaient à l'entretenir.

La SAFER utilisa son droit de préemption sur la parcelle en cours de transaction. Les vendeurs saisirent alors le TGI en annulation, que le tribunal prononça. La SAFER, après appel et pourvoi en cassation, fut définitivement déboutée.

La Cour indique que cette vente à caractère personnel tenait en échec l'exercice du droit de préemption de la SAFER. Elle rappelle les conditions de cette exception, à savoir « la prestation de service qui constitue la contrepartie essentielle de la vente et dont seules les qualités de l'acquéreur garantissent la bonne exécution ». (cf L 143-4 du Code rural).

Décision : Cour Cassation. 3e civ. 6 oct. 2016, n° 14-29.217, n° 1068 D

Des perspectives pour la compensation écologique

La Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages vient renforcer le dispositif de compensation écologique.

Partie intégrante de la doctrine ERC (éviter réduire compenser), le principe de compensation écologique est déjà mis en œuvre dans le cadre de la police des installations classées ou de la Loi sur l'eau. Dès lors, les opérateurs concernés ne devraient pas être plus nombreux.

Les porteurs de projets peuvent exécuter eux-mêmes les mesures compensatrices, les confier à un opérateur ou acquérir des unités dans un site naturel de compensation (L 163-1 du Code de l'environnement). Ce dernier doit alors faire l'objet d'un agrément étatique.

Les agriculteurs, souvent débiteurs d'obligations écologiques, peuvent être acteurs de la compensation écologique. Le bail rural environnemental peut alors être une solution gagnant-gagnant. Le bailleur engagerait l'agriculteur sur un cahier des charges spécifique, percevant une rémunération, pour un montant de fermage réduit. Pour cela, la parcelle engagée doit avoir fait l'objet d'un agrément dont les conditions sont précisées dans 2 décrets récemment parus.

Loi n° 2016-1087, 8 août 2016 : JO, 9 août, rectific. JO, 24 sept./Décrets nos° 2017-264 et 265, 28 févr. 2017 : JO, 2 mars

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