

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ La créance du De cujus envers son héritier entre dans l'actif successoral
- ◆ Révision de la valeur locative des locaux professionnels
- ◆ Cession du bail rural copreneur : chacun doit participer à la mise à disposition
- ◆ Évaluation du préjudice de voisinage sur la valeur d'un bien immobilier

La créance du De cujus envers son héritier entre dans l'actif successoral

Si la réunion sur une même personne des qualités de créancier et de débiteur éteint la créance, celle-ci doit toutefois être comptabilisée dans l'actif successoral.

En l'espèce, Mme Y, fille de Mme X, avait acheté auprès de cette dernière une propriété par le biais d'un prêt familial, moyennant un remboursement annuel.

Au décès de Mme X, la dette de sa fille, n'apparaissant pas à l'actif successoral de la déclaration de succession, se trouvait éteinte.

L'administration fiscale proposa une rectification, considérant que la dette devait s'ajouter à l'actif successoral, ce que contesta Mme Y.

La Haute Juridiction, saisie de l'affaire, confirma la rectification, estimant que *c'est précisément parce que Mme Z...-Y...épouse A...l'a reçue dans la succession que cela lui permet d'effacer sa dette ; que cette créance est un actif de la succession.*

Décision : Cass. com., 5 juill. 2017, n° 16-14.869, n° 1022 D

Révision de la valeur locative des locaux professionnels

Certaines taxes professionnelles (Cotisation Foncière des Entreprises, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères) prennent comme base de calcul une valeur locative référence. Celle-ci n'avait pas été révisée depuis les années 1970.

Afin de les mettre à jour, une enquête au niveau national a été réalisée à partir de loyers réels constatés. Ceux-ci ont été classés en 38 catégories représentatives des principaux locaux d'activité (magasins, bureaux, entrepôts, cliniques, etc...). Pour chaque département, différents secteurs géographiques ont été définis en fonction du marché locatif professionnel.

Des commissions représentant les maires, l'administration fiscale et le contribuable étaient chargées de définir les secteurs et les prix associés.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2017, les valeurs locatives actualisées de référence pour les locaux professionnels sont fixées.

Afin d'atténuer l'évolution de l'assiette des impôts locaux, différents dispositifs de lissage sont prévus dès 2017.

Cession du bail rural copreneur : chacun doit participer à la mise à disposition

La cession de bail rural est interdite, cette disposition est d'ordre public. Deux exceptions existent : dans le cadre du bail cessible et au profit d'un conjoint/descendant. Le cédant doit alors recueillir l'accord du bailleur ; à défaut, il est amené à saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux.

Il est constant que cette cession ne doit pas nuire aux intérêts du bailleur. Ceux-ci peuvent être mis à mal notamment si le preneur est de mauvaise foi. Pour la caractériser, il doit être recherché si le preneur répond aux obligations nées du bail.

En l'espèce, s'agissant d'un bail copreneur entre époux, le mari avait mis à disposition d'une société des terres agricoles. L'épouse, qui exploitait alors sur une autre ferme, n'avait pas été associée à la mise à disposition. Ne participant pas directement à la mise en valeur de ces terres, celle-ci manquait à l'obligation d'exploiter personnellement le fonds, caractérisant la mauvaise foi du preneur.

La demande de cession ne pouvait qu'être rejetée par la Haute Juridiction, confirmant ainsi l'arrêt de Cour d'Appel.

Décision : Cass. 3e civ., 27 avr. 2017, n° 16-12.825, n° 468 D

Évaluation du préjudice de voisinage sur la valeur d'un bien immobilier

L'Expert en estimation immobilière est régulièrement amené à évaluer l'incidence minorante que peut occasionner la présence de divers éléments préjudiciables sur la valeur, notamment visuels ou sonores, telle que la proximité d'une ligne haute tension, d'une voie routière très fréquentée, d'une installation classée SEVESO, etc...

Les méthodes utilisées tiennent compte des différentes facettes du préjudice, et éventuellement, quand elles existent, des références jurisprudentielles.

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