

## Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ Présentation de notre jeune collaborateur Simon Audoire
- ◆ Critères d'implantation des projets photovoltaïque en zone agricole
- ◆ L'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière s'est substitué à l'ISF
- ◆ Une indemnité est due à l'usufruitier pour l'occupation par le nu-proprétaire

### Présentation de notre jeune collaborateur Simon Audoire

Simon AUDOIRE est collaborateur du Cabinet CDH EXPERTS depuis avril 2015. Diplômé Ingénieur Agricole de l'Ecole de PURPAN, il a débuté sa carrière au Centre de Gestion Rural de l'Orne pendant près de 3 ans en tant que conseiller d'entreprise. Il a ensuite complété sa formation par un Master 'Droit et Gestion des Entreprises Agricoles et Agro-alimentaires' à l'Université de TOULOUSE 1.

Après trois années de pratique de l'expertise foncière, il a été admis sur la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur et contribue régulièrement à la rédaction de la chronique juridique du Flash (Lettre interne de la Confédération des Experts Fonciers). Il présentera son dossier de titularisation en tant qu'Expert Foncier en juin prochain.

### Critères d'implantation des projets photovoltaïque en zone agricole

Porté par un cadre politique et réglementaire favorable, le photovoltaïque semble prendre son envol en France. Les projets d'implantation se heurtent cependant aux contraintes urbanistiques des emprises concernées.

En zone agricole sont autorisées « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, (...)* » (article L 151-11 du Code de l'urbanisme).

Dans une récente affaire, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux avait à se prononcer sur le recours exercé contre le permis de construire autorisant un projet photovoltaïque en zone agricole.

La Cour rejetait le recours en appliquant le raisonnement suivi dans un récent jugement du Conseil d'Etat (Conseil d'État, 1<sup>ère</sup> - 6<sup>ème</sup> chambres réunies, 08/02/2017, 395464).

A l'appui de cette décision, il était spécifié que le maintien d'une activité d'élevage sur l'emprise et que le projet impactait peu l'activité d'élevage du propriétaire puisque l'emprise représentait 7 hectares sur les 110 que comptent son exploitation.

Deux autres éléments, sans être déterminants, ont pu contribuer à la présente décision:

-l'activité maintenue (élevage) était identique à celle pratiquée par l'exploitant,

-suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, l'emprise avait été antérieurement réduite de 23 à 7 hectares.

**Décision** : CAA Bordeaux, 15 mars 2018, nos 16BX02223, 16BX02224 et 16BX02256

### **L'IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière s'est substitué à l'ISF**

A compter du 1er Janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) a été remplacé par un Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Cette mesure concerne l'assiette prise en compte pour le calcul de l'impôt, le barème restant inchangé. Son champ d'application correspond dorénavant aux seuls biens immobiliers détenus en direct ou via des actifs financiers à prépondérance immobilière soit :

les parts de sociétés à prépondérance immobilière (SCI, SCPI) ou d'Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dès lors qu'elles portent sur des biens immobiliers «non productifs», c'est-à-dire qui ne participent pas à l'économie, les parts de SCPI et d'OPCI détenues via un contrat d'assurance vie mais uniquement à hauteur de leurs actifs de nature immobilière.

Signalons que les cas d'exonération partielle (bois et forêts, groupements forestiers, ...) et d'exclusion (bien affectés à l'activité professionnelle, location meublée professionnelle, etc...) demeurent avec cette réforme.

**Loi** : no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

### **Une indemnité est due à l'usufruitier pour l'occupation par le nu-propriétaire**

Dans une récente affaire, une donation de nue-propriété avait été consentie par deux époux au profit de leur fille. Celle-ci avait occupé le bien immobilier en question alors que ses parents souhaitaient le donner à bail.

Dans le conflit les opposant, ces derniers demandaient à leur fille, outre son départ des lieux, le paiement d'une indemnité d'occupation. Cette demande ne trouvait pas d'écho favorable en appel au motif que l'occupant avait libéré les lieux suite au jugement d'expulsion rendu en première instance.

Cette décision était censurée en Cassation, la Cour évoquant l'omission par la Cour d'appel de statuer sur un chef de demande. L'indemnité d'occupation était retenue, depuis l'assignation en expulsion.

**Décision** : Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 10 janvier 2018, 17-10.476 17-15.084, Inédit

---

## **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