

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- ◆ 2018, une belle année faite de collaborations fructueuses
- ◆ Règle de la constructibilité limitée et réhabilitation du corps de ferme
- ◆ La servitude de vue n'est applicable que si les fonds sont contigus
- ◆ Rappel des 4 principales actions qui autorisent la modification du prix du bail rural

2018, une belle année faite de collaborations fructueuses

Cher lecteur,

Les collaborateurs du Cabinet CDH Experts, François BIZIEUX, Joseph HEMARD, Carole VALLAT et Simon AUDOIRE ont le plaisir de vous souhaiter, à vous et à vos proches, leurs meilleurs vœux pour 2018.

Souhaitons-nous la poursuite de nos relations de confiance et une collaboration fructueuse.

Forts d'une expérience de plus de 25 années, nos qualifications, notre indépendance et notre faculté à travailler en réseau nous permettent de vous offrir un service de qualité, au plus près de votre demande.

Centrés sur notre cœur de métier, nous restons attentifs aux nouveautés impactant nos évaluations. Nous maintenons ainsi la volonté de vous en faire part, par l'intermédiaire de cette Lettre de l'Expert.

Bonne lecture de ce 9^{ème} numéro,

Règle de la constructibilité limitée et réhabilitation du corps de ferme

Les communes non dotées d'un document d'urbanisme (P.L.U., carte communale) sont soumises à la règle de constructibilité limitée. Le Préfet, instructeur des demandes de permis de construire, doit notamment veiller à ce que le projet soit inclus dans une partie urbanisée de la commune. Toutefois, les constructions à l'intérieur d'un corps de ferme peuvent être autorisées « à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ; » (article L 111-4 du Code de l'urbanisme).

Dans une récente affaire, le tribunal administratif avait à se prononcer sur un refus opposé par le Préfet du Calvados d'un permis de construire déposé par une SCI. Outre le sujet du risque inondation, les débats s'étaient concentrés sur la localisation du futur bâtiment par rapport au corps de ferme.

Même si le nouveau bâtiment se situe à respectivement 80, 200 et 400 mètres des constructions initiales, celui-ci se trouve dans le périmètre d'une ancienne exploitation agricole. De plus, cette opération n'étant pas de nature à réduire un espace où s'exerçait une activité agricole, l'avis préalable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas nécessaire.

En conséquence, l'arrêté de refus du permis de construire est annulé.

Décision : TA Caen, 13 juill. 2016, n° 1500609

La servitude de vue n'est applicable que si les fonds sont contigus

Afin de préserver l'intimité de chacun, le Code civil prévoit une servitude de vue notamment pour l'ouverture d'une fenêtre donnant sur le fond voisin. Une règle de distance de 1,90 m s'impose alors (article 678 du Code civil).

Il est important de souligner que la servitude ne s'applique que si les deux fonds voisins sont contigus.

Dans une récente affaire, un balcon avait été aménagé avec vue plongeante sur le terrain voisin, situé à moins de 1,90 m. Un chemin sépare les deux propriétés. Considérant que ce dernier constituait un espace privé à usage commun des deux protagonistes, la Cour d'Appel ordonne l'irrégularité de la vue ainsi créée. Saisie de l'affaire, la Cour de cassation, retient que malgré l'usage commun du chemin, aucun des voisins n'en était le propriétaire. Les fonds alors non contigus échappaient à la règle de distance ci-avant exposée, permettant d'affirmer la régularité de la vue litigieuse.

Décision : Cass. 3e civ., 23 nov. 2017, nos 15-26.240 et 15-26.761, n° 1301 P + B + I

Rappel des 4 principales actions qui autorisent la modification du prix du bail rural

- **L'action en révision** (L 411-13 du Code rural) : dans la mesure où le fermage contracté diffère de plus d'un dixième par rapport à la valeur locative de la catégorie du bien. Cette action s'engage au cours de la 3^{ème} année du premier bail et de chacun des baux renouvelés.
- **L'action en régularisation**, sur le fondement de l'article L 411-11 du même code. Elle s'applique, à tout moment, lorsque le fermage n'a pas été fixé conformément aux règles d'ordre public. Il est alors prononcé la nullité du fermage, mais pas celle du bail.
- **La mise en conformité** qui intervient lors de la parution de nouvelles dispositions réglementaires. Cette action s'engage lors du renouvellement, ou au début de chaque période de neuf ans des baux à long terme.
- **L'action en garantie de contenance** (L 411-18). La différence entre la mesure réelle et celle portée au contrat doit cependant être d'au moins un vingtième.

A cela il est possible d'ajouter l'action d'ordre publique visant les immeubles n'ayant pas un usage agricole dès lors par exemple que des bois sont loués avec des terres.

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