

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- CDH Experts fait peau neuve
- Salaire différé : le conjoint doit avoir travaillé concomitamment
- ISF : pas d'abattement sur la valeur de la résidence principale détenue en indivision
- L'indemnité pour dépréciation du surplus est allouée quelle que soit la nature du bien exproprié

CDH Experts fait peau neuve

Actif depuis juillet 2019, CDH Experts a le plaisir de vous présenter son nouveau site internet qui détaille l'ensemble de nos prestations : cabinet-cdh-experts.fr.

En outre, notre nouveau logo rappelle nos 3 domaines d'activité que sont l'agricole, le résidentiel et l'immobilier d'entreprise, exercés sur le Sud-Ouest de la France.

N'hésitez pas à nous contacter si l'une de nos prestations correspond à vos besoins.

Salaire différé : le conjoint doit avoir travaillé concomitamment

Pour pouvoir bénéficier de la créance de salaire différé, le demandeur doit avoir rempli, au moment du travail sur l'exploitation, les conditions suivantes (article L 321-13 du Code rural) :

- Etre âgé d'au moins 18 ans,
- Participer directement et effectivement aux travaux,
- Ne pas être associé aux bénéfices et aux pertes,
- Ne pas avoir obtenu de contrepartie.
- Si le conjoint du descendant participe dans les mêmes conditions, il pourra revendiquer son droit au contrat de travail à salaire différé.

En l'occurrence, le gendre de l'exploitant décédé réclamait sa créance pour sa participation aux travaux, suite au départ de son épouse de l'exploitation. Sa demande était rejetée par la Cour de cassation. L'article L 321-15 indique que le conjoint peut être bénéficiaire du salaire différé s'il a participé également à l'exploitation. L'arrêt indique que l'adverbe « également » implique la concomitance de participation des époux, condition non réunie dans le cas présent.

Décision : Cass. 1re civ., 29 mai 2019, n° 18-18.376, n° 502 P + B



ISF : pas d'abattement sur la valeur de la résidence principale détenue en indivision

La difficulté de commercialiser un bien détenu en indivision impacte directement sa valeur vénale. Cette réalité de terrain est retenue par la jurisprudence (voir Cass. com., 14 déc. 1999, n° 97-18.810, n° 2043 P). L'abattement appliqué peut être de 20% sur la valeur vénale (C. cass., civile, Chambre commerciale, 16 février 2016, n°14-23.301).

Dans le cas de la résidence principale des époux mariés sous le régime de la séparation, il a été jugé que la moins-value pour indivision ne s'appliquait pas. En effet, la Cour considère qu'il est peu probable que l'un d'entre eux envisage de céder sa quote-part sur ce bien, qui constitue leur résidence principale.

Au passage, rappelons que la valeur vénale de la résidence principale retenue dans l'assiette de l'IFI bénéficie d'un abattement de 30% (article 973 du CGI).

Dans le cas présent, les époux concernés par l'affaire n'ont donc pas pu appliquer le cumul des décotes, autorisé par une jurisprudence de 2016 (Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 16 février 2016, 14-23.301).

Décision : Cass. com., 27 mars 2019, n° 18-10.933, n° 262 F - P + B

Décret : n° 2018-1092, 5 déc. 2018 : JO, 7 déc.

L'indemnité pour dépréciation du surplus est allouée quelle que soit la nature du bien exproprié

L'indemnité d'expropriation couvre *l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation* (article L 321-1 du Code de l'expropriation). A ce titre, en cas d'expropriation partielle, une indemnité peut être attribuée pour dépréciation du surplus. En effet, l'opération peut aboutir à une perte de valeur de la part non expropriée (exemple du terrain d'agrément d'une maison). Cette réparation est évoquée dans la jurisprudence : *l'indemnité de dépréciation du surplus a pour objet de couvrir la moins-value résultant de l'expropriation pour le reste de la propriété ; qu'elle n'est due que s'il y a véritablement dépréciation du surplus et que cette dépréciation est la conséquence directe de l'expropriation* (Cass. 3e civ, 10 janvier 2012, n° 10-23.860).

Il est rappelé que cette indemnité ne dépend pas de la nature du bien exproprié. Dans une récente affaire, la Cour d'appel refusait de l'allouer s'agissant du surplus de terrain à bâtir. Cette décision était censurée par la haute juridiction.

Décision : Cass. 3e civ., 4 avr. 2019, n° 18-10.989, n° 297 P+B+I

CDH Experts

Estimations Foncières, Agricoles et Immobilières

AGEN

6, Bd. Scaliger
05.53.87.77.42

AUCH

2, Rue Van Gogh
05.62.61.83.12

cabinet.cdh.experts@gmail.com