

Sommaire de la veille juridique et fiscale

- Crise du coronavirus: CDH EXPERTS et les Experts Fonciers s'adaptent
- Pas de démolition de la maison construite sur la servitude de passage
- ISF: pas d'abattement pour la résidence principale détenue en SCI
- Pas de bail rural pour l'exploitant demandeur qui n'en apporte pas la preuve

Crise du coronavirus: CDH EXPERTS et les Experts Fonciers s'adaptent

La situation sanitaire actuelle oblige chacun d'entre nous à modifier ses habitudes et ses pratiques. La Confédération des Experts Fonciers 'demande à ses membres d'ajourner leurs prochaines réunions d'expertises dans le but de limiter le risque de propagation du virus et de protéger leur santé, celle de leurs clients, de leurs collaborateurs et de tout leur entourage.'

Le Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice prône également, notamment en matière civile, d'ajourner les opérations d'expertises - d'autant plus que celles-ci pourraient être critiquées par les parties concernées – à l'exception des dossiers en rapport avec des périls imminents en particuliers liés à la santé ou la sécurité des personnes. '

L'équipe du Cabinet CDH EXPERTS s'est donc organisée pour pratiquer le télétravail et répondre ainsi à vos demandes ou interrogations, dans l'attente de pouvoir nous déplacer pour procéder aux opérations de visites des biens préalables à toute expertise.

Vous pouvez donc nous contacter par téléphone ou par l'intermédiaire de notre site internet.

Pas de démolition de la maison construite sur la servitude de passage

Une maison est construite par le propriétaire du fonds servant sur l'assiette de la servitude de passage.

Le propriétaire du fonds dominant demandant la démolition de la maison obtient gain de cause jusqu'en appel. Dans son pourvoi, le propriétaire du fonds servant se réfère à la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales et plus précisément à son article 8 sur le droit au respect de la vie privée, familiale et de son domicile.

La Cour de cassation valide ce raisonnement et censure la décision d'appel en précisant que les premiers juges n'ont pas recherché si la mesure de démolition prononcée portait une atteinte disproportionnée aux droits énoncés dans l'article 8 de la Convention.



ISF: pas d'abattement pour la résidence principale détenue en SCI

Au sujet du patrimoine assujéti à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), ex-ISF, un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire (article 885 S du Code Général des Impôts).

Une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) a récemment été posée relativement à l'imposition d'un particulier détenant sa résidence principale à travers une SCI.

Il convenait de déterminer si l'emploi de « son propriétaire » était contraire à la notion d'égalité devant la loi de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. En l'occurrence, il s'agissait de clarifier la différence de traitement entre une détention en direct et à travers une SCI de la résidence principale.

Les Sages ont jugé que les mots « par son propriétaire » étaient conformes à la constitution aux motifs que :

- L'immeuble qui compose le patrimoine d'une société civile immobilière lui appartient en propre; les associés de la SCI ne peuvent se prévaloir des droits dont dispose un propriétaire de biens immobiliers,
- La valeur des parts détenues au sein d'une société civile immobilière ne se confond pas nécessairement avec celle des immeubles lui appartenant. Des règles d'évaluations spécifiques sont donc possibles.

Décision : Cons. const., déc., 17 janv. 2020, n° 2019-820 QPC

Pas de bail rural pour l'exploitant demandeur qui n'en apporte pas la preuve

Un bail rural n'est valable que si les quatre conditions suivantes sont réunies (article L 411-1 du Code rural) : une mise à disposition, à titre onéreux, d'un immeuble agricole, en vue d'y exercer une activité agricole. Par ailleurs, c'est à celui qui se prétend titulaire d'un bail rural d'en apporter la preuve.

Un administrateur est désigné pour gérer les affaires d'un enfant dont les parents agriculteurs sont décédés. Une convention d'occupation précaire (L 411-2) est conclue avec une SCEA pour l'exploitation de terres.

A la fin de la mission de l'administrateur, la SCEA demandeuse n'obtient pas la reconnaissance d'un bail rural aux motifs que celle-ci n'a jamais été en mesure de prouver ni l'intention commune des parties de procéder à une mise à disposition à titre onéreux, ni la volonté non équivoque du propriétaire de conclure un bail rural.

Décision : Cass. 3e civ., 12 sept. 2019, n° 18-14.406, n° 760 F-D

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