

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



la CEF adopte
une nouvelle charte graphique



côté métier
interview d'un expert atypique



expertise immobilière
cas pratique



marché immobilier
repères



l'Expert Foncier au service de l'éleveur bovin



La CEF, vous connaissez ?

82%

des Experts Fonciers exerçant en France métropolitaine et dans les Dom-Tom sont rassemblés au sein de la **Confédération des Experts Fonciers (CEF)**.

Capable d'appréhender le droit foncier, rural et/ou urbain, l'Expert Foncier est un homme de terrain formé à l'évaluation globale du patrimoine.

Agréé par le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF), il est indépendant et exerce sa profession auprès des particuliers, professionnels ou collectivités.

Ses compétences et son savoir-faire donnent à ses missions un caractère personnalisé.

Il opère en étroite collaboration avec les notaires, avocats ou experts-comptables, tant dans un cadre amiable que judiciaire.

Missions

- ✓ Expertise foncière
- ✓ Evaluation immobilière
- ✓ Dommages
- ✓ Expropriation
- ✓ Evaluation d'entreprise
- ✓ Baux ruraux
- ✓ Baux commerciaux
- ✓ Aménagement du territoire
- ✓ Environnement
- ✓ Agronomie

DATES CLÉS

1567

Une ordonnance royale officialise la profession d'Expert Agricole et Foncier.

1910

Une 1^{ère} chambre syndicale voit le jour.

1946

Création de la Confédération Nationale des Experts Agricoles et Fonciers (CNEAF).

1993

La CNEAF devient la Confédération des Experts Agricoles, Fonciers et Immobiliers (CEAFI).

2006

Création du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF).

2007

La Confédération des Experts Fonciers (CEF) remplace la CEAFI.

L'Expert Foncier

- ✓ est un professionnel indépendant,
- ✓ est un homme de terrain,
- ✓ possède un large champ de compétences (foncier, agricole, immobilier)
- ✓ suit une déontologie,
- ✓ a de la rigueur,
- ✓ a de la méthode et de l'objectivité,
- ✓ s'engage par écrit,
- ✓ se forme régulièrement.





2 Activité

La CEF, présentation

4/5 Cas pratique

Immobilier & Agricole

6 Côté métier

Interview de Rémy COUTURIER, expert

7/24 Dossier l'élevage bovin

- 7/8 ■ Les "experts à vaches", des zootechniciens avertis
- 9/10 ■ L'évaluation des bâtiments d'élevage bovin
- 11/12 ■ La valeur locative des exploitations d'élevage
- 13/14 ■ L'état des lieux d'entrée en élevage
- 15/16 ■ La perte d'exploitation en élevage
- 17/19 ■ Plan d'épandage des déjections animales
- 20/22 ■ L'élevage bovin et la ressource en eau potable
- 23/24 ■ Fin du bail rural : les comptes de sortie de ferme

25/27 Éclairages

juridique, PAC, formation, technique, marché immobilier

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Hubert BERGUE

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : eprintmedia

Crédit photos : Didier BONFORT, Claire BREAULT, Rémy COUTURIER, Christophe DUHEM, Patrice DUQUET, Pierre DUSMENY (GROUPAMA Rhône-Alpes Auvergne), Denis GRAPTON, Alain GRESLE, Vincent JOURDIER, Marc JUSFORGUES, Gildas de KERMENGUY, Gérard LUMINET, Jean PHILIP, Jérôme SAGNE, Thierry VALLEIX, Thibault VEYRIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : en attente
N° 1 septembre 2013

Éditorial



Expert Foncier : cette profession est, il faut bien l'avouer, assez peu connue du grand public. Et pourtant, elle existe depuis des siècles.

A l'origine, quasi-exclusivement exercée dans le domaine agricole, elle s'est, au fil du temps, ouverte au milieu rural en général, puis naturellement s'est développée vers le secteur urbain.

Maintenant encadrée par une loi de 2005 codifiée aux articles L 171-1 et suivants

du Code Rural, elle a vocation à trouver pleinement sa place dans le monde de l'expertise agricole, foncière et immobilière. Elle mène parfois ses missions en partenariat avec d'autres professions techniques ou juridiques comme les avocats, notaires, géomètres, comptables, etc.

Ce nouveau magazine, entièrement conçu par des Experts Fonciers regroupés autour de leur syndicat professionnel qu'est la CEF (Confédération des Experts Fonciers), est rédigé bien sûr à l'intention de leurs confrères et mandants habituels, mais également à destination d'un plus large public. C'est pour cela que nous avons fait le choix d'articles courts, pratiques et pédagogiques.

La charte graphique du Mag se décline en adéquation avec les couleurs de la nouvelle identité visuelle de la CEF.

Je dois ici féliciter l'équipe de la Commission Communication, les permanents de notre Confédération et notre agence de communication pour le travail réalisé.

Le Mag permettra au lecteur que vous êtes de trouver des informations diverses et variées concernant les métiers et les compétences de l'**Expert Foncier**. Et vous donnera l'envie, je l'espère, de rencontrer "votre" Expert Foncier local ou régional.

Bonne lecture et longue vie au Mag !

Hubert BERGUE

Président de la Confédération des Experts Fonciers

Un fait divers largement médiatisé : le chalet FLACTIF au Grand Bornand

Quelle valeur vénale pour le château de Barbe-Bleue ?

Chaque immeuble a connu une histoire plus ou moins heureuse ou dramatique en fonction des personnes qui y ont séjourné ou des faits qui s'y sont produits, d'autant plus que la construction est ancienne et que l'histoire de la maison est connue. Cette histoire a-t-elle un impact sur la valeur vénale de l'immeuble lors des transactions dont il fait l'objet ? Quel professionnel averti n'a pas connu une transaction avortée lorsque les visiteurs ou signataires d'une promesse de vente venaient à apprendre l'existence d'une tragédie récente dans la maison convoitée...

Rappel des faits

Xavier FLACTIF, promoteur immobilier, sa compagne, Graziella ORTOLANO, gérante de différentes sociétés civiles immobilières, et leurs trois enfants âgés de 6 à 11 ans ont disparu le 12 avril 2003 au Grand Bornand (Haute-Savoie). Songeant dans un premier temps à une fuite de la famille vers la Suisse ou l'Italie, les gendarmes découvrent dans le chalet des traces de sang nettoyées et non visibles à l'œil nu ainsi qu'une douille et des morceaux de dents.

Ce n'est que le 16 septembre 2003 que David HOTYAT (avec la complicité de trois personnes) avoue avoir tué violemment, seul, les cinq membres de la famille FLACTIF suite à une violente dispute à propos d'une question financière, puis tenté de faire disparaître les corps en les brûlant sauvagement...

La négociation de l'immeuble

L'immeuble est un chalet à usage d'habitation située sur la commune de Grand Bornand lieu-dit le "Chinillon", d'une surface habitable de 235 m², sur un terrain de 841 m², acquis en date du 28 juin 2002 moyennant le prix de 457 348 €.

La valeur vénale aurait été estimée à dire d'expert de justice, en 2006, à 826 000 € puis ramenés à 632 000 € pour tenir compte de la dépréciation pour faits criminels. Enfin, à moins de

600 000 € pour tenir compte de la baisse du marché (source : France Info).

La vente a eu lieu le 11 juin 2009 par adjudication publique au tribunal de Grande Instance d'Annecy pour 315 000 €. Les prix de vente de chalet dans ce secteur sont d'environ 800 000 à 1 000 000 €.

Selon l'évolution de l'indice INSEE PERVAL, reflétant la progression du marché immobilier, la réévaluation du prix d'achat de 2002 serait de 833 426 € en 2009. Bref, on peut raisonnablement convenir que la valeur vénale actuelle de l'immeuble s'est trouvée affectée par les faits qui s'y sont déroulés, d'environ 50 % sur l'estimation la plus faible.

Définition et nature d'un abattement

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur. Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti :

✓ l'abattement fiscal : il consiste en une réduction légale sur la base d'imposition pour la résidence principale (ISF 30 %),

✓ l'abattement pour occupation : il peut aller de 10 à 50 % en fonction des conditions du bail ou de la

convention d'occupation (validé par la jurisprudence de la Cour de Cassation),

✓ l'abattement technique : il consiste à déduire de la valeur vénale d'un immeuble un pourcentage déterminé compte tenu de l'état du bien ou de ces matériaux,

✓ ou encore tout abattement justifié et exposé comme telle par l'expert en considération de l'immeuble expertisé...

Cependant, peut-on considérer qu'un fait dramatique puisse conditionner la naissance d'un abattement affectant la valeur vénale d'un immeuble ? L'abattement pour "fait d'horreur" n'est lié ni aux caractéristiques matérielles de l'immeuble (solidité de l'ouvrage, configuration, emplacement), ni à ses caractéristiques juridiques (occupation, servitude). Il repose sur l'histoire terrible de ses occupants à la condition essentielle et déterminante qu'elle soit connue.

Au-delà de ces faits criminels dits "horribles", se caractérisant par une médiatisation abondante, excessive, voire malsaine, il pourra être fait état des faits criminels dits "d'horreur absolue" en référence, par exemple, aux crimes inqualifiables perpétrés par le pédophile belge Marc DUTROUX. À l'autre bout de la chaîne, l'expert pourra être confronté à la "maison des pendus", à la "maison de la sorcière", voir encore "la maison où Napoléon a dormi à son retour de l'île d'Elbe !" Et l'expert devra ici encore s'interroger sur les abattements ou les plus-values à appliquer.

Christophe DUHEM

Avec l'aimable autorisation de Jean-Jacques MARTEL, Expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel et la Cour Administrative d'Appel de Douai.



Construction sur sol d'autrui dans un bail à ferme

Un fermier souhaitait faire valoir ses droits à la retraite interrompant ainsi le bail avant son terme. Il revendiquait une indemnité pour un bâtiment érigé sur une des parcelles du bail.

Les faits

Au 31 décembre 2012, M. FERMIER, agriculteur et fermier de plusieurs parcelles pour une surface de 80 ha, souhaitait et pouvait faire valoir ses droits à la retraite. Il réclamait une indemnité à son bailleur, M. BAILLEUR, concernant un bâtiment construit sur une des parcelles concernées par le bail.

M. BAILLEUR refusait toute idée de versement d'indemnité de quelque nature que ce soit, rétorquant à M. FERMIER que c'était lui qui demandait à partir et qu'il ne lui devait rien.

En 1991, c'était Mme FERMIER qui avait pris le bail, mais, décédée en 1998, le bail avait continué au profit de son époux M. FERMIER également agriculteur.

M. BAILLEUR, fils unique, était devenu bailleur suite aux décès de ses parents en 2000 et 2002.

C'est en 1994 que Mme FERMIER avait demandé l'autorisation de construire un bâtiment d'élevage sur l'une des parcelles du bail. M. BAILLEUR contestait que Mme FERMIER ait pu obtenir de ses parents une autorisation pour construire ledit bâtiment.

Les démarches

Concernant le fondement de la réclamation, il a fallu s'assurer de l'existence réelle d'un bail et de son contenu pour :

- ✓ vérifier les conditions du bail et contrôler que celui-ci comprenne bien la parcelle sur laquelle était le bâtiment,
- ✓ obtenir la demande d'autorisation de 1994 de Mme FERMIER à son bailleur pour la construction du bâtiment,
- ✓ justifier que le bâtiment corresponde bien au projet pour lequel le fermier

avait obtenu l'autorisation du bailleur et l'obtention du permis de construire, ✓ s'assurer que le fermier puisse faire valoir ses droits à la retraite (document MSA), ✓ constater que la demande de congés ait été faite dans les délais.

Résolutions

Voici concrètement la situation dans laquelle nous nous trouvons.

Mme FERMIER gérait tout l'administratif et M. FERMIER était incapable de retrouver, ni la demande d'autorisation, ni le permis de construire. Restait à consulter les archives de la mairie de la commune sur laquelle le bâtiment était situé, en espérant que le dossier de permis de construire serait complet et comprendrait la demande d'autorisation de Mme FERMIER aux bailleurs. Les inquiétudes ne s'arrêtaient pas là... Le Maire de cette petite commune était le gendre de M. BAILLEUR (devenu propriétaire des parcelles suite au décès de ses parents). La recherche des archives ne fût pas vaine et le Maire n'entreprit aucune démarche favorisant

les intérêts de son beau-père.

Demande d'autorisation et permis de construire de construire étaient présents dans le dossier.

Une fois prouvé le fondement de la réclamation de M. FERMIER, nous n'avions plus qu'à vérifier l'existence ou non d'un arrêté préfectoral définissant la durée d'amortissement maximale et minimale par catégorie de bâtiment concernant les améliorations dans le cadre d'un fermage. Un arrêté préfectoral de 1973 définissait ces durées.

Le bâtiment construit en 1995 avait 18 ans au moment du litige. Or la catégorie à laquelle il appartenait définissait un amortissement de 25 ans à 30 ans. Nous l'avons donc chiffré par la méthode dite de construction, soit le coût d'un tel bâtiment s'il devait être construit à ce jour. Nous avons déduit de sa valeur un abattement correspondant au montant des subventions agricoles perçues par Mme FERMIER au moment de la construction de ce dernier. Une durée d'amortissement de 27 ans a été choisie pour être au plus juste.

Solution

Le dossier s'est conclu par un protocole d'accord entre MM. BAILLEUR et FERMIER précisant le montant de l'indemnité à verser par M. BAILLEUR à M. FERMIER, montant correspondant à la valeur restante de l'amortissement du bâtiment.

Jérôme LAGARRIGUE
Expert Foncier (09)



Le type de construction du bâtiment permet de déterminer la catégorie à laquelle il appartient dans l'arrêté préfectoral.

Rémy COUTURIER, un expert atypique



A 46 ans, Rémy COUTURIER dirige le cabinet d'expertise Ever-Link à Pélissanne dans les Bouches-du-Rhône (13).

Il intervient dans l'expertise foncière et agricole et s'est spécialisé dans le conseil en urbanisme commercial.

Membre de la Confédération des Experts Fonciers, il appartient à l'Union Régionale Provence. En 23 ans, il a participé à la réalisation de plus de 200 bâtiments soit 600 000 m² de surface de plancher avec des enseignes dédiées à l'alimentation, l'électroménager, le sport, la culture, le jardinage... En parallèle, tout au long de l'année, il exerce aussi le métier d'oléiculteur et, la saison venue, il récolte et produit, sur son exploitation l'Oliveraie du Val de Gond, une huile d'olive vierge extra. Cet expert atypique nous parle de son métier...

Quel a été votre parcours professionnel ?

R.C. : "J'ai obtenu un DEUG de Sciences éco, un Business Administration en Communication à l'université de Washington aux USA, un diplôme de Géomètre et de Chef d'Exploitation agricole. Mon père exerçait la profession d'expert agricole et foncier et j'ai repris son cabinet. Spécialisé en droit de délaissement, j'ai travaillé à mes débuts (en 1989) sur des dossiers de propriétés péri-urbaines concernées par des procédures d'expropriation (TGV, ro-cades, autoroutes, giratoires...). Je défendais les intérêts des particuliers en faisant valoir les nuisances subies. Dans les années 1991/92 le développement des zones commerciales et hôtelières allant bon train, j'ai démarré une activité de foncier dédiée à la création d'activité en zone péri-urbaine. L'emplacement géographique de mon cabinet, à l'intersection des autoroutes A8/A9/A7 vers Nice, Perpignan et Lyon, me permet d'être à 2h30 des grandes métropoles du Sud-Est et de me déplacer ponctuellement en journée vers Paris ou dans d'autres régions de France pour mener mes missions auprès de ma clientèle."

Justement qui sont vos clients ?

R.C. : "Il s'agit d'industriels ou de promoteurs de grandes surfaces et d'enseignes de distribution en bricolage/décoration, culture/loisirs, restauration, hôtellerie, jardinerie, alimentaire... qui nécessitent un accompagnement en conseils juridiques et financiers et en stratégie de développement. Cette activité représente 80 % de mon chiffre d'affaires. Pour réaliser mes missions, je m'entoure de plusieurs prestataires partenaires : je monte des études de marché pour apprécier les potentiels, je gère la partie foncière avec les propriétaires et les notaires, j'organise les

plannings prévisionnels administratifs, puis les études d'impact et les relevés topographiques avec des géomètres, et je confie la réalisation des travaux à des architectes. Les 20 % restant de mon activité concernent l'expertise agricole et immobilière (estimations de terres et bâtis agricoles, sorties de baux à ferme, avis de valeurs, expropriations immobilières, aménagement de PLU et SCOT, évaluation de loyers...)."

Comment voyez-vous évoluer votre métier ?

R.C. : "Malgré un contexte global économique en baisse de l'ordre de 25 à 30 %, la demande reste forte. Les enseignes cherchent encore à se développer, mais leurs exigences sont plus pointues. L'évolution des ventes des produits par internet a eu pour incidence de concentrer mes missions essentiellement sur de grosses agglomérations où le potentiel de la zone de chalandise est conséquent. La valeur ajoutée de mon cabinet repose sur mes compétences particulières qui me permettent d'effectuer le montage d'une opération de A à Z. Pour ce faire, je m'informe et me forme régulièrement sur l'évolution de la législation. La CEF répond à cette attente en me proposant des modules sur le foncier, l'expropriation, la transaction immobilière, contribuant à la mise à jour de mes connaissances."

Y-a-t'il une place à prendre dans l'expertise urbaine pour la nouvelle génération ?

R.C. : "Des opportunités existent pour exercer ce métier, je ne réponds en effet qu'à 10 % des demandes de mes clients. J'encourage les jeunes à s'orienter dans l'expertise péri-urbaine. Je suis prêt à transmettre mon savoir à des confrères experts ou effectuer des formations pour les membres stagiaires qui le souhaiteraient."

Interview Laurence ROUAN



Réalisation d'un bâtiment commercial.





Évaluation des bovins

Les “experts à vaches”, des zootechniciens avertis

Même si la rentabilité n'est pas toujours au rendez-vous du fait de la fluctuation des cours de la viande ou du lait, le cheptel bovin constitue une part importante du capital de l'exploitation d'élevage. L'évaluation des bovins revêt par conséquent un caractère éminemment délicat, accentué par le fait que la constitution d'un troupeau est un travail long et patient. En plus de son œil, l'expert foncier et agricole, confronté à diverses situations d'évaluation, dispose des connaissances techniques pour évaluer au plus juste les bovins.

I - La France, terre d'élevage bovin

Le cheptel bovin français est le premier de l'Union Européenne (le quart du cheptel européen) avec environ 20 millions de bovins dont 8 millions de vaches mères (dont 3,8 millions de vaches laitières et 4,2 millions de vaches allaitantes).

La France occupe le premier rang de l'UE en matière de production de viande.

L'élevage français se caractérise par une grande diversité de races bovines (11 races bovines laitières, 9 races bovines allaitantes avec programme de sélection et 15 races en conservation). Les troupeaux sont élevés majoritairement en race pure. (cf tableau p 8)

II - L'intervention de l'expert pour évaluer des bovins

L'expert foncier et agricole intervient dans de nombreux cas d'évaluation de bovins à titre privé ou judiciaire :

- bail à cheptel,
- cheptel de fer,
- succession préparée ou non,
- pertes d'exploitation,

Tableau des effectifs des principales races bovines françaises

Race bovine laitière	Effectif vaches	Nombre éleveurs	Race bovine allaitante	Effectifs vaches	Nombre d'éleveurs
Prim'Holstein	2 222 876	55 700	Charolaise	1 675 193	39 238
Montbéliarde	651 435	20 855	Limousine	1 107 000	27 863
Normande	408 485	13 796	Blonde d'Aquitaine	585 307	19 698
			Salers	201 000	6 230
			Aubrac	151 000	4 751

Source : www.racesdefrance.fr et www.france-genetique-elevage.fr / extraction BDNI 12/01/2011

- abattages totaux ou partiels sur décision de l'administration,
- sinistres divers (assurances...),
- commissariat aux apports lors de la création d'une société.

La diversité des contextes d'intervention fait que "l'expert à vaches" peut subir des pressions de la part des différentes parties impliquées mais son indépendance et son professionnalisme découlant de son habilitation permettront une démarche expertale rigoureuse.

III - L'expert à vaches : un technicien à l'œil affûté

Tout comme il n'y a pas de situation ou d'évènement standard, il n'y a pas de cheptel ou de bovin standard.

En matière d'élevage bovin, outre l'identification des animaux (pose de deux boucles auriculaires avec numéro national d'identification et numéro de cheptel naisseur) rien n'est jamais rigoureusement identique.

C'est pourquoi l'expert doit être doté d'un œil expérimenté qui lui permet d'apprécier la qualité morphologique et l'état parasitaire des bovins.

Mais en plus, il dispose de connaissances essentielles à l'appréciation d'un cheptel ou d'un animal :

- ✓ connaissances zootechniques (techniques des animaux) : les différentes races bovines, les informations spécifiques à l'amélioration génétique, les

systèmes d'élevage et les conduites, les cours et marchés ;

- ✓ connaissances des réglementations et normes sanitaires en vigueur : les maladies réputées légalement contagieuses ainsi que les maladies avec schéma de certification.

Tous ces éléments sont nécessaires à l'évaluation des bovins.

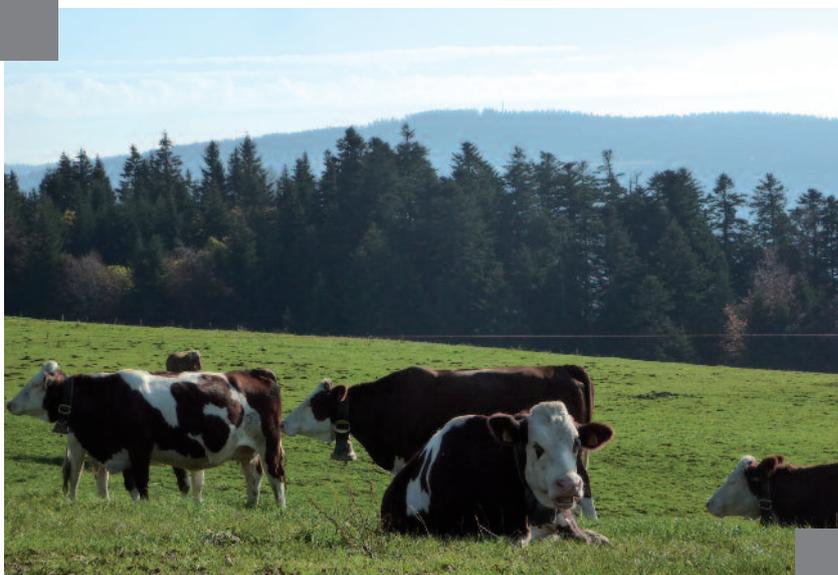
Cheptel bovin français : 8 millions de vaches mères

Conclusion

Dans toute intervention humaine subsiste une part de subjectivité. L'appréciation que l'on peut avoir dans un cadre particulier est forcément conditionnée par un ensemble de facteurs. Nonobstant, l'expert foncier et agricole, praticien de terrain, agissant suivant une démarche rigoureuse associée à ses connaissances, sait trier le bon grain de l'ivraie et rendre des conclusions les plus justes possibles, même en matière d'évaluation des bovins, sujet très subjectif par essence.

Jérôme SAGNE

Ancien Directeur du Herd Book Charolais





L'évaluation des bâtiments d'élevage bovin

A l'heure où la campagne et l'agriculture ouvrent des perspectives à des hommes et des femmes en quête de reconversion vers des activités non délocalisables, génératrices de vraies valeurs en plus d'être rémunératrices, il nous a semblé opportun d'exposer sommairement les méthodes d'évaluation des bâtiments d'élevage bovin que maîtrise l'expert foncier et agricole.

I - Les différents types de bâtiments

Il existe deux types de bâtiments d'élevage bovin, les premiers qualifiés "d'anciens" et les autres dits "modernes".

Les **bâtiments anciens** sont en général des granges avec étables attachées, construites en matériaux traditionnels (pisé, pierre, brique, tuile...) et ne sont plus adaptés aux techniques de production actuelles.

Ils peuvent avoir été transformés, et dans ce cas, ils conservent une valeur d'usage, ou ne plus être utilisés et il convient alors de les évaluer en fonction de leur éventuelle utilité résiduelle.

A contrario, on rencontre souvent des **bâtiments dits "modernes"** datant des dernières décennies.

Ils sont construits à partir d'une ossature métallique ou de bois, généralement bardés sur 3 ou 4 faces, pour partie en agglomérés surmontés de tôles.

La couverture est en fibro ciment ou en bac acier. L'intérieur du bâtiment est aménagé soit en stabulation libre soit en étable entravée.

La stabulation est le cas le plus fréquemment rencontré (surtout après 1965) avec couloir d'alimentation, auge, cornadis, et aire de couchage des bovins séparée en cases.

L'étable entravée "modernisée" correspond davantage à la période 1950 - 1970, mais elle a eu cours jusque dans les années 80, dans les régions de

semi-montagne où les hivers sont longs et la paille rare. Elle est souvent conçue avec un couloir central et deux rangées de bovins avec chaîne de curage.

Les experts trouvent fréquemment des complexes d'élevage récents, répondant aux obligations légales de mise aux normes, avec parfois des aménagements de production d'énergie renouvelable.

Leur évaluation peut poser certaines difficultés en cas de transmission ou de séparation d'associés.

II - Le chiffrage

Avant de donner une valeur au bien, il est important de bien cerner le but de la mission.

En effet, la mise en œuvre de l'évaluation s'adapte au contexte : vente, succession, apport en société, calcul d'une indemnité due au fermier...

Mais d'autres paramètres sont également à considérer :

✓ les contraintes techniques : durée de vie, adaptation des matériaux aux conditions d'usage, adaptation de la construction aux contraintes agro-climatiques, le bien est-il démontable et transportable ?

✓ les contraintes économiques : le bien est-il rentable ? Existe-t-il un marché



pour la production réalisée dans ces bâtiments ? Quels sont les travaux à effectuer pour le mettre aux normes si nécessaire ? Quelle est la productivité du travail dans le bâtiment ?

✓ les contraintes juridiques : autorisations d'exploiter, statut du fermage, respect du droit de l'environnement et du droit de l'urbanisme, location ou pas ?

✓ Quelles sont les conséquences de l'évaluation sur l'éventuel partage successoral et l'équilibre des lots entre les enfants ?

3 critères :

- vétusté
- fonctionnalité
- conformité

Conclusion

La spécificité du sujet requiert des compétences que l'expert foncier et agricole, par sa formation et son expérience, s'efforce de mobiliser.

Il est ainsi à l'écoute des personnes qui le mandatent et est à même de les conseiller sur des orientations et des perspectives futures par une approche globale de la situation.

Gérard LUMINET

Expert Foncier et Agricole





La valeur locative des exploitations d'élevage

En France, le mode de faire-valoir de la surface agricole utile (SAU) est principalement indirect (74 % des terres sont louées). En contrepartie de la jouissance du bien qui lui est confié, le preneur doit s'acquitter, auprès du propriétaire, d'un loyer appelé communément "fermage". Ses règles et son prix ne sont pas librement consentis par les parties mais codifiés par des articles du Code Rural et complétés par des arrêtés préfectoraux spécifiques à chaque département. L'établissement de la valeur locative d'un bien est complexe et répond à plusieurs critères énumérés par la loi.

I - Principes de base

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, de l'importance et du type de biens loués.

Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments

d'exploitation et des terres nues.

La qualité des sols est de loin l'élément fondamental pour fixer le montant du fermage.

La valeur locative d'un pré est déterminée à l'hectare en fonction de sa valeur agronomique. L'administration les classe par qualités.

Concernant les bâtiments d'élevage,

la valeur locative est fixée au m² de surface utilisable et sont souvent répertoriés en quatre types :

- étables entravées,
- stabulations libres,
- bâtiments de stockage (fourrage et matériel),
- dépendances à usage divers.

Les modalités de calcul du loyer de la

maison d'habitation différent d'un département à l'autre. Le plus souvent, des seuils mini et maxi en euros sont appliqués pour une maison dont la surface habitable est inférieure à 100 m². Le prix varie dans la fourchette fixée selon les critères suivants :

- toitures, murs extérieurs, aspects extérieurs : 45 % ;
- isolation, VMC, huisseries : 15 % ;
- électricité : 12 % ;
- sanitaire : 12 % ;
- chauffage : 12 % ;
- environnement, orientation, situation : 8 %.

II - Modalités législatives et réglementaires

Les principales dispositions du statut du fermage sont d'ordre public.

La valeur locative est strictement encadrée par des arrêtés préfectoraux qui fixent des minima et des maxima et les seuils à ne pas dépasser, sous peine d'une action en révision du prix. Ces barèmes sont publiés par le préfet après consultation de la commission paritaire des baux ruraux.

Depuis la loi du 2 janvier 1995, le montant des fermages est exprimé en monnaie et non plus en quantité de denrées agricoles. Il est réactualisé annuellement.

Il convient de distinguer le fermage des bâtiments d'exploitation et des terres indexé sur l'indice des fermages, et le loyer de la maison d'habitation indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL).

Avec la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010, un indice national des fermages remplace les indices départementaux.

Afin d'assurer la stabilité de l'entreprise agricole du preneur, le législateur a instauré une diminution de la valeur locative si une clause de reprise est mentionnée dans le bail (8 % pour reprise triennale et 4 % pour reprise sexennale).

Pour encourager les locations de longue durée, le législateur offre des avantages fiscaux (exonération de la taxe de Publicité Foncière, droits de mutation...) et des possibilités de majoration de loyer selon le type de bail :

✓ **bail de 18 ans** (article L.416-1 du Code Rural) : majoration de 10 à 30 % suivant les départements,

✓ **bail de carrière** (article L.416-5 du Code Rural) : majoration de 1 % par année de validité du bail,

✓ **bail cessible de 18 ans** (article L.418-2 du Code Rural) : majoration de 50 %.

Ces minorations ou majorations ne s'appliquent pas pour le loyer de la maison d'habitation.

III - Autres critères pouvant influencer la valeur locative

Le bailleur peut majorer le prix du fermage en dépassement des maxima de l'arrêté préfectoral lorsqu'il est confronté aux quatre situations suivantes :

a) une personne morale de droit public

impose des travaux de mises aux normes sur l'exploitation louée,

b) en accord avec son preneur, il réalise des travaux améliorant les conditions de l'exploitation (drainage...),

c) suite à un sinistre sur un bâtiment et dans le cas où l'indemnité d'assurance ne couvre pas le coût de la reconstruction,

d) si une indemnité au preneur sortant est fixée par un juge, le bailleur peut la répercuter sur le fermage.

IV - Remboursements de taxes foncières et dégrèvements

Le bailleur peut demander au locataire le remboursement :

✓ d'une quote-part des **taxes foncières** dans une fourchette de 20 % à 99 %. Des exonérations sont possibles pour les parcelles louées par bail comprenant des clauses environnementales ou/et pour l'installation des jeunes agriculteurs...

✓ de la moitié de la **taxe Chambre d'Agriculture**,

✓ des **frais de gestion de la fiscalité directe locale**.

Il existe des dégrèvements de taxes foncières répondant à des cas spéciaux : sécheresse avec perte de récolte, épizootie...

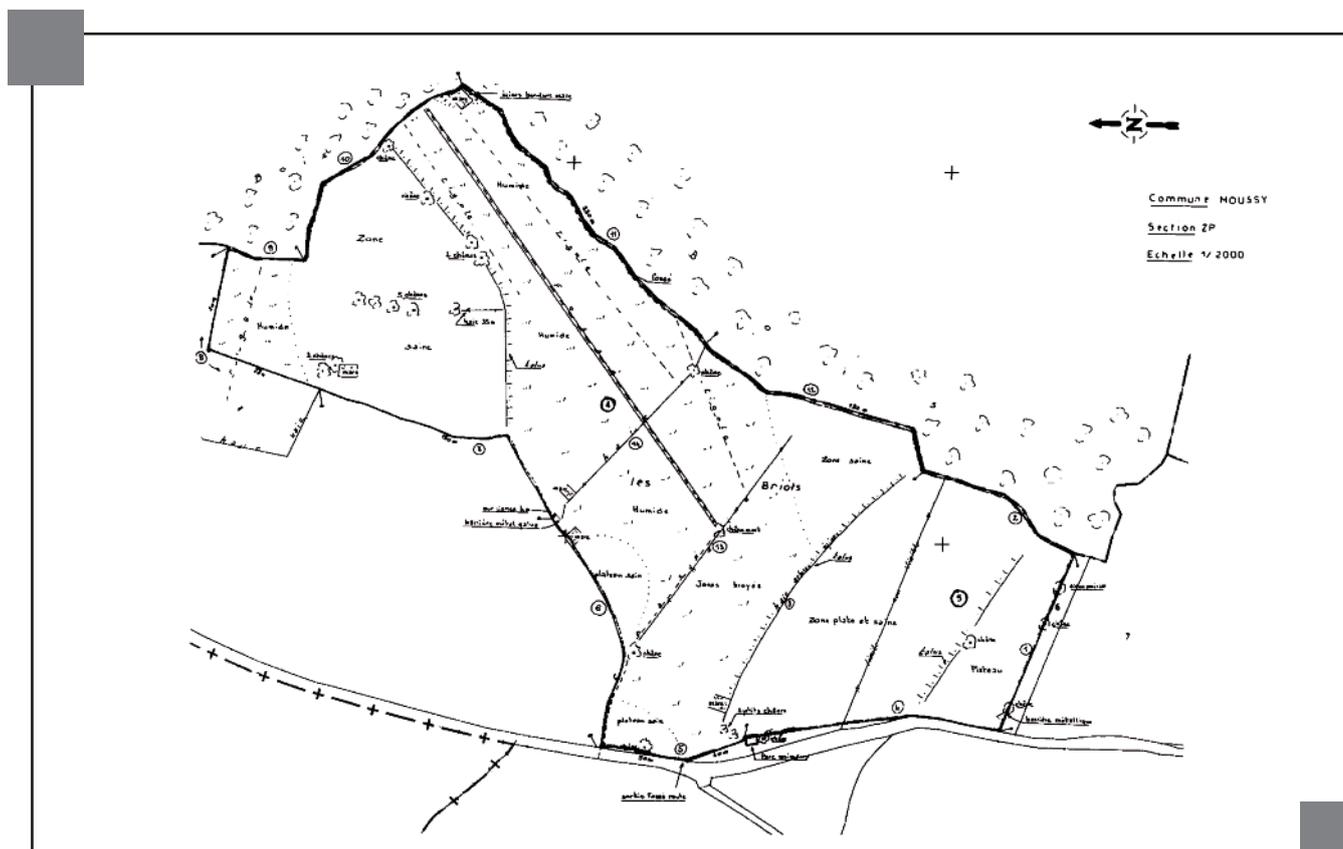
L'ensemble des dégrèvements accordés au propriétaire doit être restitué à son fermier.

Conclusion

L'établissement de la valeur locative est complexe. L'expert foncier dispose de tous les éléments permettant d'établir une valeur locative. Son analyse des biens fonciers et immobiliers sera particulièrement utile dans le cadre d'une exploitation d'élevage et son expertise éclairée évitera la possible remise en cause d'un ou de contrat(s) par l'autorité judiciaire.

Jean PHILIP
Expert Foncier et Agricole





L'Etat des lieux d'entrée en élevage

Depuis l'instauration du statut du fermage, le preneur est invité à entreprendre des travaux susceptibles d'améliorer le rendement et d'apporter une plus-value à un domaine. En pratique, la détermination des améliorations apportées par le preneur ou la dégradation du fonds sont définies à l'aide d'un état des lieux.

I - Un document important

L'obligation d'effectuer des réparations locatives est limitée par l'état des lieux lors de l'entrée du preneur.

S'il peut paraître coûteux lors de l'entrée en jouissance dans un bien, l'établissement de ce document reste un gage de sécurité, de transparence et de bonne relation entre le preneur et le bailleur.

Le preneur est dans l'obligation de rendre les lieux dans l'état où il les a

reçus. A sa sortie, des comptes seront établis, afin de quantifier les améliorations ou les dégradations apportées.

II - Cadre d'application

Obligatoire pour les baux à long terme, il est vivement conseillé pour les autres baux.

L'article L.411-4 du Code Rural oblige le preneur et le bailleur à établir un état des lieux contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui

précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre en recommandé avec accusé de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera réputé établi contradictoirement.

III - Intervention de l'expert

Des indemnités peuvent être dues au fermier ou au propriétaire lors d'une sortie de ferme.

De nombreux contentieux existent du fait de l'absence d'état des lieux. Il est très difficile, par exemple, d'apprécier le bien fondé d'une demande en résiliation du bail pour mise en péril du fonds loué, si aucun état initial ne permet de dresser une comparaison.

L'état des lieux est une photographie décrivant avec le maximum de précision l'état des immeubles bâtis et non bâtis, et leur degré d'entretien à un instant précis (l'entrée du preneur dans les lieux).

Il s'effectue sur le terrain en présence des intéressés.

Lors d'une sortie de ferme, la mission de l'expert peut être différemment diligente :

✓ mission amiable sur demande des deux parties : il n'y a pas de litige, le même expert intervient à la fois pour le bailleur et le preneur, qui lui accordent chacun leur confiance.

Il doit rechercher si les terrains et les constructions ont subi une évolution pendant la durée du bail et doit se renseigner sur les autorisations données par le bailleur.

✓ chaque partie désigne son expert : la mission reste la même mais elle est établie contradictoirement.

L'expérience des deux experts permet souvent une solution plus rassurante pour chacune des parties.

✓ mission judiciaire : généralement en cas de litige, un expert judiciaire est désigné par le juge du tribunal paritaire des baux ruraux, et n'a de comptes à rendre qu'au magistrat qui lui a défini une mission précise et dont il ne peut s'écarter.

Souvent, chacune des parties demande l'assistance de son propre expert, professionnel connaissant le droit rural en



la matière, et la technique d'appréciation des éléments à définir et à chiffrer lors de cette sortie de ferme.

L'expert désigné par le tribunal doit respecter le principe du contradictoire qui lui interdit de procéder à des constatations sans les parties adverses ou leur représentants.

L'intérêt d'un état des lieux est donc majeur pour chacune des parties, notamment au regard de la durée du bail et de l'activité exercée qui peut entraîner la réalisation d'investissements pouvant modifier ou transformer le fonds loué.

Le recours à un expert foncier, qui sera chargé d'établir un état des lieux précis et complet des biens loués, évitera toute discussion et malentendu entre les parties.

L'expert foncier est un professionnel qui a reçu la formation pour établir ce type de document.

Il utilise les barèmes en vigueur établis par la profession pour établir les comptes de sortie.

IV - Éléments à prendre en compte

✓ Descriptif exhaustif de la nature et des caractéristiques physiques des parcelles (talus, haies, nature du sol, réseau de fossés, flore, état d'entretien...),

✓ Rappel des rendements et du chargement en cheptel des 5 dernières années,

✓ Rappel des amendements et des engrais des 5 dernières années,

✓ Avis de l'expert sur la productivité régionale,

✓ Préconisations de l'expert,

✓ Situation au regard de l'environnement (zonage des parcelles).

Conclusion

L'état des lieux d'entrée est un document absolument indispensable pour préserver les droits des deux parties. L'intervention d'un expert est gage d'impartialité.

Alain GRESLE
Expert Foncier et Agricole

**Art L.411-4
du Code Rural :
un état des lieux
est obligatoire**



la perte d'exploitation en élevage

L'Expert Foncier peut être missionné pour le calcul d'une perte d'exploitation, suite à un sinistre garanti par une compagnie d'assurance, lors d'une expertise amiable ou judiciaire. L'évaluation d'une perte d'exploitation est toujours une mission difficile car il s'agit d'évaluer une perte à partir d'une situation économique qui n'a pas pu avoir lieu.

I - Principe

À la difficulté du chiffrage de la perte d'exploitation s'ajoutent des difficultés quant à sa définition.

D'un point de vue terminologique, la littérature juridique emploie indifféremment des termes tels que "pertes financières", "manque à gagner", "perte de profits ou de bénéfices", "perte d'exploitation" (terme notamment utilisé dans les contrats d'assurance).

La perte d'exploitation est très souvent la conséquence d'une faute commise (d'une exécution totale ou partielle de prestations prévues, de livraisons de biens ne correspondant pas aux prestations attendues).

Elle se compose principalement des pertes subies (frais supplémentaires, frais de remplacement...), des gains manqués par diminution de volumes ou enchérissement du coût de revient, de la perte de marché (dite perte de chance) et/ou de la perte de clientèle ou de fonds de commerce.

Concernant l'élevage bovin, mis à part le cas particulier du circuit de commercialisation court (vente directe notamment), les demandes de chiffrage de perte de chance ou de clientèle sont peu fréquentes.

II - Approche et chiffrage

a) Les connaissances techniques de l'expert lui permettront de saisir le fonctionnement de l'exploitation et d'évaluer au mieux les conséquences technico-économiques du fait

générateur de la perte d'exploitation. Par exemple, dans le cas d'une contamination de l'aliment pour vaches laitières, il décèlera les conséquences en termes de production et de fertilité du troupeau sinistré.

Il pourra aussi chiffrer la perte d'exploitation d'un GAEC suite à l'absence d'un associé victime d'un accident. Il comprendra le rôle tenu par cet associé dans la société.

b) Ses connaissances économiques favoriseront, à partir de la comptabilité de l'exploitation, l'approche du taux de marge brute de production en faisant abstraction des aides découplées.

En effet, la perte d'exploitation pour une exploitation agricole nécessite une approche très prudente.

Certains produits, comme les aides découplées, ne sont pas liés au niveau de production et, a contrario, ces mêmes produits peuvent être à l'origine de la perte d'exploitation alors que le niveau de production a été constant (cas d'une erreur sur une déclaration PAC).

L'expert saura apprécier et conseiller, par sa connaissance des prix agricoles et de l'évolution des marchés, les éventuelles mesures à mettre en place afin de limiter au mieux la perte d'ex-

ploitation. En cas de destruction d'un bâtiment agricole destiné à l'engraissement de bovins, il pourra déterminer la période de reprise de cet atelier suite à la reconstruction du bâtiment.

c) Enfin, grâce à ses connaissances juridiques, l'expert foncier pourra identifier les conséquences financières des éventuels mouvements juridiques que pourrait générer le fait générateur de la perte d'exploitation (par exemple, la nécessaire transformation d'un GAEC sous une autre forme sociétaire suite au décès accidentel d'un associé).

**Perte
d'exploitation
=
perte matérielle
+
manque
à gagner**

Conclusion

Une perte d'exploitation est souvent difficile à définir et doit s'établir à partir d'une situation économique qui n'a pas existé.

Toutes les pertes d'exploitation subies par une exploitation d'élevage bovin ne se ressemblent pas et il convient d'adapter les méthodes générales d'évaluation à la nature spécifique de chacun d'entre eux.

Mais, dans tous les cas, les éléments d'une perte d'exploitation sont rarement indépendants les uns des autres et il est essentiel de s'appuyer sur un raisonnement économique global qui tienne compte de leur niveau d'interrelation.

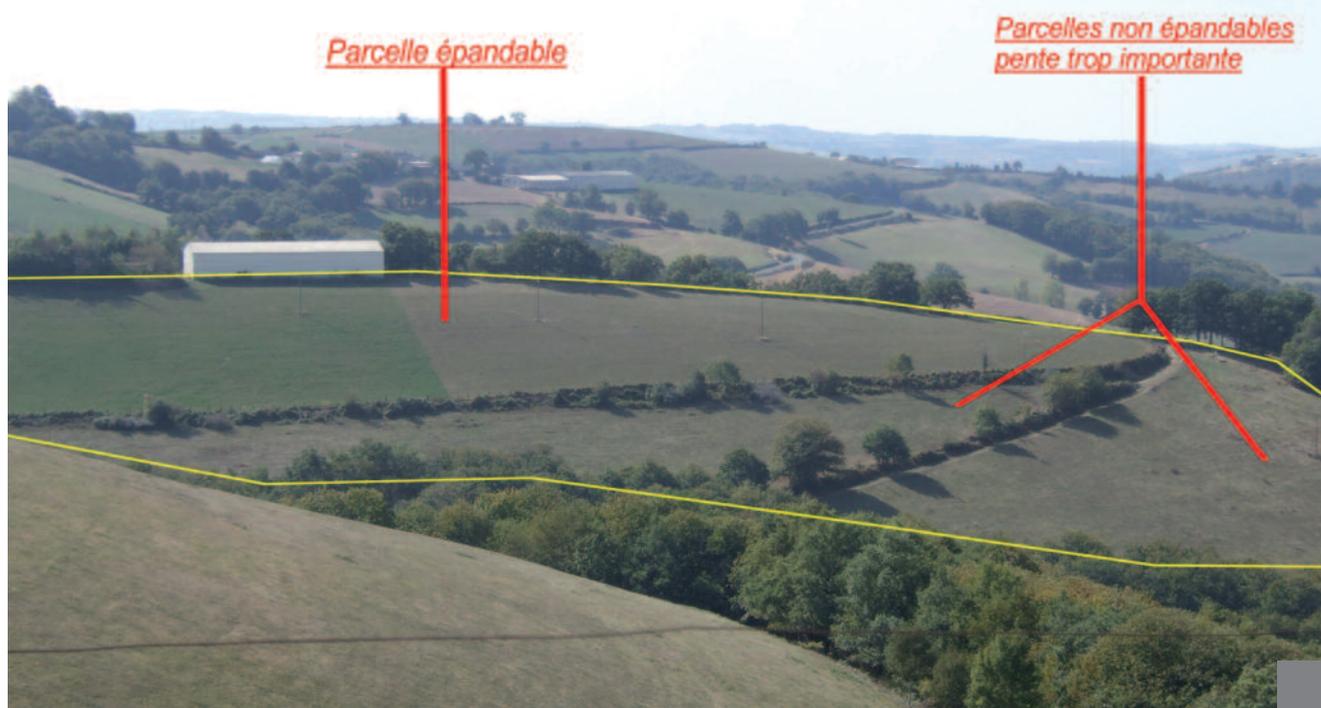
Par le calcul de la perte d'exploitation, l'expert devra donc démontrer la pertinence du modèle retenu et le caractère probant des données utilisées.

En présentant de manière claire et justifiée les méthodes employées, en justifiant les hypothèses retenues, en argumentant la démarche adoptée, l'expert présentera une étude solide et convaincante du calcul de la perte d'exploitation qui permettra notamment de rejeter l'argument, fréquemment avancé, de démonstration de "finance fiction".

Patrice DUQUET
Expert Foncier et Agricole



Plan d'épandage dans un contexte de pentes fortes



Plan d'épandage des déjections animales

Un grand nombre d'exploitations d'élevage, selon l'importance de leur cheptel et leur situation géographique, doit gérer les déjections animales de leurs animaux sur un plan d'épandage, encadré par une réglementation précise. Il s'agit d'un document de synthèse, comprenant une carte des parcelles pressenties pour recevoir les déjections, mais aussi un ou des bilans de fertilisation et un calendrier d'épandage.

I - Les différents seuils

Les élevages dont les effectifs dépassent certains seuils (50 porcs ou équivalent, 5000 poulets ou équivalent, 50 vaches laitières...) relèvent de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et sont de ce fait dans l'obligation de disposer d'un plan d'épandage pour gérer les déjections de leurs animaux, également appelé engrais organiques ou engrais de ferme. Ces déjections se

présentent sous forme de fumier, de purin (jus d'écoulement des fumiers et des litières), de lisier (mélange liquide d'urine et de fèces), ou de fientes pour les volailles. Les élevages non soumis à la réglementation des ICPE relèvent des Règlements Sanitaires Départementaux. Ils peuvent être également, au cas par cas, contraints d'appliquer un plan d'épandage.

II - Qu'est-ce qu'un plan d'épandage ?

Ce document se caractérise, selon la

réglementation, comme suit :

"Le plan d'épandage est un document de synthèse qui définit, en fonction de leur aptitude à l'épandage, les îlots cultureux qui pourront faire l'objet d'épandage d'effluents organiques. Il montre que l'ensemble des effluents d'élevage peut être épandu dans des conditions environnementales satisfaisantes, y compris sur les parcelles mises à disposition par des tiers. (...)

Il comporte au minimum les éléments suivants :

PLAN D'EPANDAGE SUR PHOTOGRAPHIE AERIENNE



Légende

- H Habitations
- Puits
- Ruisseaux
- ▨ Etangs
- ▨ Epannage interdit
- ▨ Epannage interdit 100 m habitations
- ▨ Interdiction pisciculture
- ▨ Aptitude nulle
- ▨ Aptitude moyenne
- ▨ Bonne aptitude

Fond : photo aérienne IGN 2005 n°1397

0 62,5 125 250 375 500
Mètres

- l'identité et l'adresse de l'exploitant et des éventuels prêteurs de terres ;
- l'identification des parcelles regroupées par îlot cultural et par exploitant ;
- une représentation cartographique établie avec une précision au moins égale à une échelle au 1/12 500^{ème} des îlots culturaux concernés, des surfaces exclues de l'épandage et du motif des **exclusions** en tenant compte de la réglementation (notamment distance vis-à-vis des cours d'eau et tiers, pentes) et des autres contraintes d'épandage (notamment localisation des parcelles, nature du sol) ;
- les surfaces totales et épandables de chaque parcelle ;
- les **systèmes de culture** (cultures en place et principales successions) ;
- la nature, la teneur en azote avec indication du mode d'évaluation de cette teneur (analyses ou références) et la quantité des effluents qui seront épandus ;
- les doses maximales admissibles par type d'effluent de sol et de cultures en utilisant des références locales ;
- un **calendrier prévisionnel d'épandage** rappelant, en zone vulnérable, les périodes d'épandage interdit et, en dehors de ces zones, les périodes d'épandage inapproprié ;
- le cas échéant, le solde de la balance globale en phosphore avant engrais minéraux de l'exploitation, exprimé en kilogrammes de phosphore par hectare de surface agricole utile (SAU).

Les parcelles mises à disposition par des tiers font l'objet de contrats écrits reprenant l'ensemble de ces éléments, à l'exception du dernier alinéa."

III - Particularités

Les motifs d'exclusion sont liés à la protection du voisinage et à celui de la ressource en eau. Pour la protection du voisinage, il s'agit d'interdiction d'épandage à moins de 100 m des habitations ou des zones urbaines.

Cette distance pouvant être réduite à 50 m, 15 m ou 10 m dans certains cas précis.

Pour la protection de la ressource en eau, il s'agit d'interdiction d'épandage à moins de 35 m des cours d'eau et 50 m des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaines.

D'autres lieux ou installations sont protégées par cette réglementation, comme les lieux de baignades ou les piscicultures.

L'épandage sur les terrains en forte pente est également interdit, interdiction appliquée au cas par cas.

IV - Bilan de fertilisation

La prise en compte des systèmes de cultures signifie qu'un ou des bilans de fertilisation doivent être réalisés dans le cadre du plan d'épandage.

Il s'agit de vérifier que les éléments fertilisants apportés par les déjections animales à recycler sur le plan d'épandage sont compatibles avec les besoins en fertilisation des cultures pratiquées sur les parcelles réceptrices.

L'épandage est en effet une démarche de fertilisation, il ne s'agit pas de se débarrasser d'un déchet, mais de recycler une matière riche en éléments fertilisants, en oligoéléments et en matière organique.

Le type de bilan de fertilisation pratiqué dans le cadre des plans d'épandage est un bilan de masse dans lequel on vérifie que les apports en azote, phosphore et potasse, restent inférieurs ou compatibles avec les exportations par les cultures pour ces trois éléments.

V - Calendrier d'épandage

Dans la logique du bilan de fertilisation, la prévision d'épandage des déjections doit comprendre un calendrier d'épandage qui consiste à envisager, pour chaque culture, quel type de déjection va être épandue et à quel moment, en fonction des caractéristiques des déjections en question (azote rapidement disponible

ou non), du besoin agronomique des cultures, du matériel d'épandage et des capacités de stockage des effluents.

La notion d'une adéquation entre le calendrier d'épandage et les capacités de stockage est primordiale, en particulier pour les effluents liquides (purins et lisiers).

Un outil de synthèse cartographique

Conclusion

Le plan d'épandage est une discipline qui requiert à la fois de savoir évoluer dans un cadre réglementaire strict et d'avoir une bonne connaissance du terrain et du milieu agricole.

Ces qualités sont celles de l'expert foncier, praticien qui saura établir un document répondant aux exigences de l'administration, tout en étant un véritable outil de travail pour l'agriculteur.

Thierry VALLEIX
Expert Foncier et Agricole



L'élevage bovin et la ressource en eau potable

Avec un prélèvement journalier d'environ 19 millions de m³, la protection de la ressource en eau potable est un enjeu de taille, tant au niveau environnemental qu'économique. Les protections mises en place ces dernières années débouchent sur une foule de contraintes pour les zones agricoles concernées et notamment pour l'élevage bovin. Ces contraintes administratives sont indemnifiables par la collectivité distributrice d'eau et doivent donc être chiffrées.

I - Rapide retour en arrière...

Les périmètres de protection des puits de captage pour la consommation humaine ont été instaurés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

La Directive Cadre sur l'eau et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques continuent dans la droite ligne des objectifs précédents : la préservation de la ressource est un enjeu majeur.

La Loi grenelle de l'Environnement de 2009 puis son Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) de 2011 ont renforcé eux aussi les objectifs de la loi de 1992.

Dans un premier temps, le Grenelle a classé 530 puits de captages prioritaires : "Les puits Grenelle", sur la base de trois critères :

- l'état de la ressource vis-à-vis des pollutions par les nitrates ou les pesticides ;
- le caractère stratégique de la ressource ;
- la volonté de reconquérir des captages abandonnés.

Le dispositif de protection qui sera appliqué sur ces puits est principalement celui des ZSCE (Zones Soumises aux Contraintes Environnementales).

II - Notions sur les périmètres de protection de puits de captage

Les sources d'eau potable sont protégées par des périmètres de protection de puits de captage, instaurés par un arrêté préfectoral pris suite aux conclusions d'une étude réalisée par un hydrogéologue agréé.

Trois zones sont ainsi délimitées : Le PPI, Périmètre de protection Immédiat ; le PPR, Périmètre de protection Rapproché, et le PPE, Périmètre de protection Eloigné.

Les différentes contraintes imposées par l'arrêté préfectoral portant DUP (Déclaration d'Utilité Publique) sont listées dans ce dernier, tant au niveau agricole, qu'au niveau industriel, des collectivités, etc.

III - Les contraintes imposées aux éleveurs

Dans le Périmètre de protection Immédiat, toute activité agricole est interdite. Ces surfaces sont donc expropriées et gérées par la collectivité.

Dans le Périmètre Eloigné, l'arrêté préfectoral liste des recommandations et non des contraintes.

Une agriculture raisonnée est encouragée. Aucune indemnité n'est prévue.

Dans le Périmètre de protection Rapproché, les contraintes sur les exploitations d'élevage bovin peuvent être de deux types :

- directes (chargement, pâturage, épandage des effluents...),

- indirectes (interdiction culture, modifications de parcours et d'îlots...).

Les arrêtés préfectoraux imposent essentiellement des contraintes liées au chargement du bétail sur les parcelles concernées et sur le nombre de jours de pâturages des animaux.

Dans le Périmètre de protection Rapproché, les activités d'élevage sont réglementées. Par exemple, le taux de chargement peut-être limité à 300 jours par an de pâturage, par unité gros bovin (UGB) par hectare.

Dans d'autres cas, le pâturage peut purement et simplement être interdit

à certaines périodes de l'année.

Ainsi, les éleveurs pratiquant le plein air intégral peuvent être fortement pénalisés par la mise en place de ces périmètres. En effet, les points d'affouragement hivernaux sont considérés comme des zones à risque.

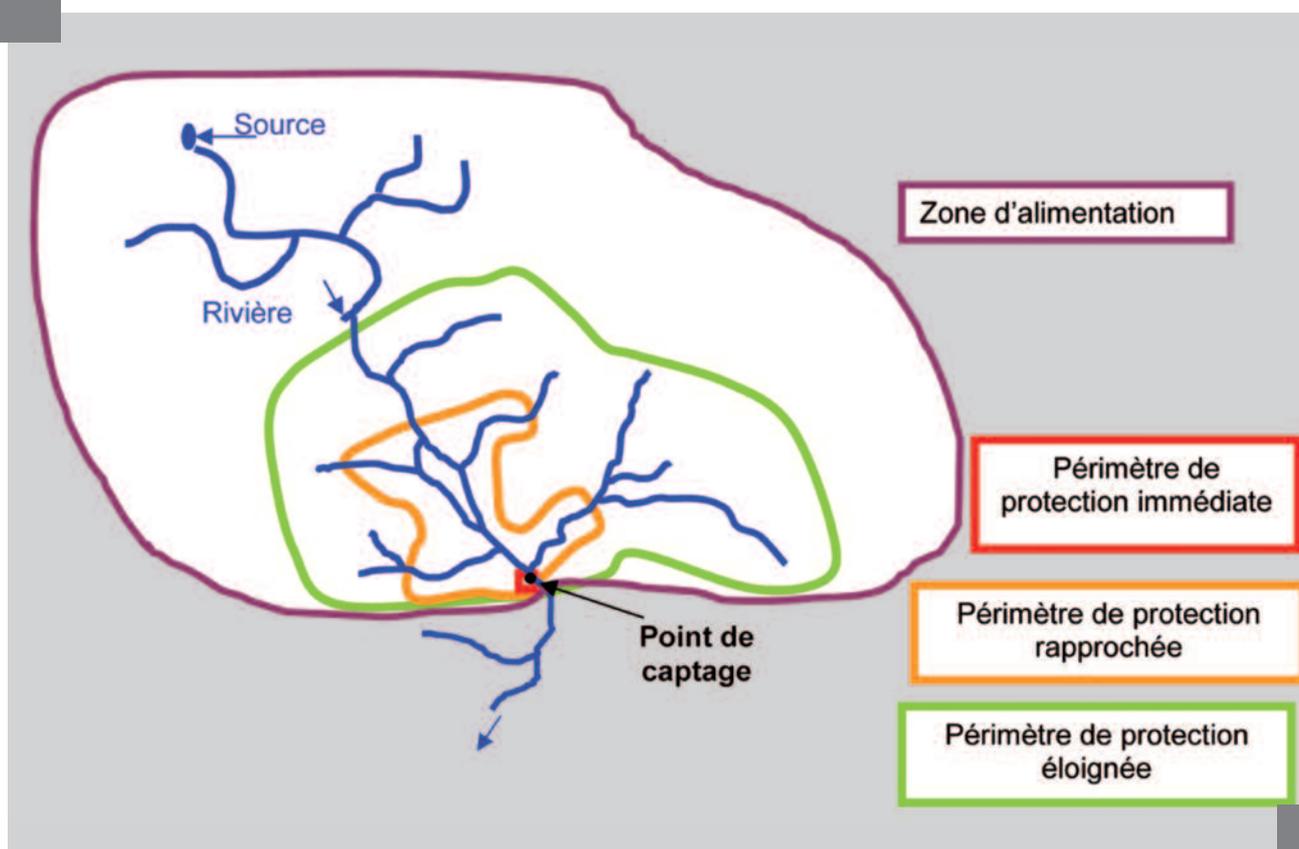
Une telle contrainte ne peut qu'affecter de manière durable la gestion de l'exploitation concernée.

La réglementation de l'épandage des effluents d'élevage est une deuxième conséquence directe.

La plupart des arrêtés préfectoraux limitent fortement voire interdisent l'épandage dans le Périmètre de protection Rapproché.

Les conséquences indirectes sur l'élevage sont souvent tout aussi importantes. Nombreux sont les exploitants agricoles dans les zones d'élevage à cultiver quelques hectares afin de viser l'autonomie, non seulement en grains mais surtout en paille.

Lors de l'instauration du Périmètre de protection Rapproché, les parcelles



cultivées doivent être remises en prairies. De plus, l'abreuvement des animaux directement dans le cours d'eau ou dans les mares est interdit.

Les exploitants sont donc obligés de revoir le regroupement de leurs parcelles afin de faciliter cet accès à l'eau. Des créations de clôture sont alors souvent nécessaires.

IV - Le chiffrage du préjudice par l'Expert Foncier

Les préjudices matériels directs et certains subis par l'exploitant doivent donner lieu au versement d'une indemnité par la collectivité distributrice d'eau.

A ce jour, cette indemnité est unique et ne peut être due pendant plusieurs années.

Dans certains départements, les organisations professionnelles agricoles se sont réunies et ont publié des protocoles d'accord pour l'indemnisation des contraintes et servitudes.

Ces protocoles sont basés sur les méthodes de calcul des indemnités d'éviction dans le cadre d'opérations foncières d'utilité publique, elles-mêmes fondées sur la perte de marge brute.

Différents coefficients (d'emprise, de préjudices...) sont appliqués suivant la

nature et la destination à venir de la parcelle. Ce calcul aboutit à une indemnité forfaitaire et parcellaire.

Le chiffrage du préjudice ne peut se limiter à ces protocoles et doit être complété par l'évaluation d'indemnités particulières non prévues dans ce dernier. C'est pourquoi l'intervention d'un professionnel est indispensable.

D'autres contraintes et préjudices à caractère agricole sont également à évaluer : la perte de points d'eau, la perte de l'utilisation partielle ou totale d'un réseau fixe d'irrigation, la perte de clôture devenue inutile, l'obligation de reconstruire une nouvelle clôture, le déplacement de chemin, l'allongement de parcours.

V - Le recouvrement de l'indemnité et ses conséquences

Les indemnités liées à la mise en place des périmètres de protection des puits de captage ne sont plus compatibles avec l'engagement en mesures agro environnementales territorialisées (MAEt).

Le renouvellement des parcelles situées dans le périmètre rapproché ne sera plus possible à partir du moment où l'arrêté est entré en vigueur.

Ne peut-on pas décemment considérer que la perte de ce contrat de cinq ans

constitue un préjudice lié aux protections des puits de captage ?

Il faudra dans ce cas étudier scrupuleusement le contrat MAEt et si les conditions le permettent, chiffrer la perte correspondante.

Le versement de l'indemnité chiffrée par l'expert est soumis à prélèvement, tant au niveau social qu'au niveau fiscal...

Conclusion

Dans ce genre de dossiers, les compétences de l'expert foncier sont utilement complétées par les travaux de l'expert comptable, du juriste, et de l'ensemble des autres conseils de l'agriculteur afin de chiffrer la globalité du préjudice subi.

Les experts fonciers soutiennent l'avis des propriétaires et des agriculteurs qui demandent le calcul d'une indemnité annuelle, tant que les contraintes subsistent.

La visibilité dans l'avenir de notre éleveur est limitée, le développement de son entreprise paraît fortement compromis.

Sa position dans le Périmètre Rapproché lui permettra de pouvoir contracter, avec la collectivité, un bail environnemental à fermage très modéré, mais ce dernier ne lui rendra pas sa liberté, loin de là.

Vincent JOURDIER
Expert Foncier et Agricole





Fin du bail rural : les comptes de sortie de ferme

La vie d'un bail rural est marquée par différentes périodes. Qu'il s'agisse de la mise en place d'un état des lieux d'entrée, d'un renouvellement de bail avec calculs de valeur locative lors d'une transmission familiale ou une mise en société, ou encore la fin d'un contrat donnant lieu à des comptes de sortie, l'expert foncier et agricole dispose des compétences pour répondre au mieux à ces problèmes.

Quelles sont les éléments qui induisent l'établissement des comptes de sortie (CDS) ? Cet article détaille les difficultés rencontrées en la matière et met en avant certains cas particuliers.

I - Désignation et intervention des experts

Les parties en présence font appel à des experts fonciers pour établir les CDS dans le respect des règles du contradictoire. Les CDS peuvent être dans un premier temps établis amialement, et éventuellement remis en

cause par l'une des parties au regard des sommes dues.

Il est opportun que le preneur et le bailleur s'attachent les services de leur propre expert.

En effet, lors de l'état des lieux d'entrée, le descriptif n'induisant aucun calcul économique, le respect du contradic-

toire est acquis quand l'expert est mandaté par le bailleur et le preneur.

Si l'une des parties refuse les conclusions des experts amiables, elle saisira le juge qui missionnera alors un technicien pour effectuer à nouveau ces comptes.

Dans le cas où les deux experts ont

travaillé contradictoirement avec une rédaction commune du rapport, le juge pourra valider ce travail, même si les parties sont en désaccord avec celui-ci.

II - Réalisation de la mission

1) Visite des lieux et collecte des documents

Elle s'effectue obligatoirement en présence des parties dûment convoquées.

Le créancier est normalement le preneur sortant (article L.411-69 al1).

La jurisprudence indique que la créance n'existe qu'à la fin du bail, mais le preneur sortant peut devoir une somme en cas de dégradations du bien.

L'expert demande aux parties le bail initial et ses avenants, l'état des lieux d'entrée, les demandes d'autorisation de travaux, de modification ou de rénovation, et de manière générale, tout échange écrit entre le bailleur et le preneur pouvant influencer sur les comptes de sortie.

Si plusieurs experts sont mandatés, ils se réunissent afin d'aboutir à des conclusions communes, susceptibles d'apaiser les tensions inhérentes aux comptes de sortie de ferme.

2) Comparaison entre l'entrée et la sortie

Les améliorations ou dégradations, si elles existent, doivent être démontrées par une comparaison entre l'entrée et la sortie.

Pour les chiffrer, plusieurs méthodes existent. Les experts choisiront la plus appropriée. Son application n'est pas toujours facile à mettre en œuvre, surtout lorsque les informations fournies sont insuffisantes.

En l'absence de justificatifs indispensables, l'expert ne pourra pas conclure.

3) Les stocks à laisser sur place

Ils sont mentionnés dans l'état des lieux d'entrée, et reprennent les quantités en poids ou volume (fourrage, fumier...).

Le sortant doit les laisser en fin de bail ou les compenser financièrement dans le cas de productions aujourd'hui obsolètes (exemple : topinambour).

III - L'indemnité de sortie

Elle doit être payée le jour même où prend fin le bail. Toutefois, celle-ci pouvant être élevée, le législateur a apporté une atténuation à ce principe,

le juge peut accorder au bailleur, dans certains cas, des délais de paiement.

Normalement, l'indemnité proposée par les experts constitue la créance de l'une des parties envers l'autre.

En cas de désaccord, le juge tranchera. Si l'expertise a été effectuée contradictoirement, ce dernier pourra la valider, sans passer par la nomination d'un expert judiciaire.

IV - Difficultés rencontrées

a) Si le preneur s'est maintenu dans les lieux en cours de procédure et a effectué des travaux, ceux-ci doivent être pris en considération (Cassation du 31/05/2006).

b) Les améliorations au preneur sortant peuvent-elle être réglées par le repreneur ?

La Cour de Cassation a tranché cette situation : il s'agit là d'une cession de bail prohibé. Malheureusement, dans certaines régions, il est habituel de procéder ainsi.

Conclusion

Les comptes de sortie de ferme sont des opérations complexes et souvent conflictuelles. Elles mettent fin à de longues relations entre le fermier et le propriétaire.

C'est pourquoi l'intervention des experts est particulièrement bienvenue. Ceux-ci apporteront un apaisement. Les comptes de sortie de ferme mettent en évidence l'importance de l'état des lieux d'entrée.

En effet, l'établissement de comptes équitables et précis ne peut pas être réalisé en l'absence d'informations sur l'entrée.

Les états des lieux d'entrée sont donc indispensables.

Denis GRAPTON
Expert Foncier Agricole



JURIDIQUE

Évolution de la taxation de la plus-value immobilière

Jusqu'en février 2012, la plus-value subissait un abattement de 10 % par an à partir de la 6^{ème} année. Il en résultait un abattement de 100 % au-delà de 15 ans, donc une plus-value imposable égale à zéro. C'est la raison pour laquelle on parlait d'exonération de plus-value pour les biens détenus depuis plus de 15 ans.

Sous l'impulsion du gouvernement de François FILLON, l'abattement applicable n'est plus linéaire mais progressif et atteint les 100 %, soit une plus-value nulle seulement au bout de 30 ans.

La plus-value est alors taxée à 32,5 % après un abattement pour durée de détention de :

- ✓ 2 % entre 6 ans et 17 ans (de détention de l'immeuble),
- ✓ 4 % entre 18 ans et 24 ans,
- ✓ 8 % au delà de 25 ans.

Depuis la loi de finances pour 2013, le gouvernement de Jean-Marc AYRAULT, revient partiellement sur la fiscalité des plus-values immobilières et modifie notamment le taux d'imposition.

Le taux de base de l'impôt sur les plus-values immobilière est de : 19 % + CSGCRDS à 15,5 % = 34,50 %. Mais à ce taux, le gouvernement a inséré une surtaxe dont le montant sera fonction de l'importance de la plus value immobilière. Ainsi les plus-values importantes pourront être taxées jusqu'à 40,5 %.

Cette surtaxe valable jusqu'au 31/12/2015 s'applique comme suit aux plus values immobilières supérieures à 50 000,00 €.

montant de la plus value imposable	montant de la surtaxe
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 € - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 € - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 € - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 € - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

PV = montant de la plus-value imposable

Projet d'allègement pour 2014

La loi de finances pour 2014 prévoierait d'une part de restaurer à 22 ans la durée de détention nécessaire pour ne pas être imposé contre 30 ans actuellement, et d'autre part de mettre en place un abattement exceptionnel limité à l'année 2014 et éventuellement applicable dès le 1^{er} septembre 2013.

Exemple :

Impôt à payer sur un immeuble acquis 480 000 € en 1990 et revendu 750 000 € aujourd'hui soit une plus-value de 270 000 € en 23 ans.

Abattement : 48 % soit une plus-value taxable de 270 000 € x 52 % = 140 400 €

Taxation avant le 07/02/2012 : 0 €

Taxation entre le 07/02/12 et le 07/12/2012 : 140 400 € x 32,5 % = 45 630,00 €

Taxation actuelle : (140 400 € x 34,5 %) + (140 400 € x 3 %) = 52 650,00 €

Taxation en 2014 selon le projet : 0 €

(précision : 7,5 % de frais d'acquisition et 13 % de forfait pour frais de travaux peuvent être rajoutés au prix d'achat)

Josiane CASANOVA

POLITIQUE AGRICOLE

Objectifs et impacts de la PAC à l'horizon 2020

La révision de la Politique Agricole Commune, qui va être effective à partir de 2015, repose sur trois axes.

Economique

L'objectif est d'assurer une production alimentaire stable, avec un revenu agricole plus régulier que par le passé en instaurant des stabilisateurs pour atténuer la volatilité des prix, en recherchant une meilleure efficacité des activités agroalimentaires, ainsi qu'un rééquilibrage permettant d'éviter un abandon des terres dans les régions aux conditions difficiles.

Environnemental

Il s'agit d'inciter à une gestion durable des ressources naturelles et un développement des actions favorables à l'atténuation des changements climatiques, l'agriculture est considérée comme fournisseur de biens publics environnementaux (paysages, vie rurale...). La société attend un environnement préservé. Il y a bien une offre et une demande, mais pas d'échanges régulés dans le cadre d'un marché. En cette absence, la Politique Agricole Commune veut apporter une réponse à un besoin croissant, émanant d'une population de plus en plus urbanisée, mais en quête de nature.

Territorial

L'idée est de promouvoir un développement territorial équilibré par la revitalisation du tissu rural, de l'emploi local des ressources naturelles. Les systèmes agricoles auront le rôle d'assurer une diversité structurelle et sociale, gage de l'attrait et de l'identité des régions rurales. Cela signifie une réduction des DPU dès 2015 et une harmonisation des aides à l'hectare vers 2020.

Plus ciblées, justifiées par des contreparties sociales et environnementales, il sera plus difficile de considérer ces subventions comme des soutiens au revenu, susceptibles de palier des cours insuffisants, car elles seront déliées des actes de production (pour les aides découplées) et justifiées d'une façon importante par des actes que la société attend mais ne rémunère pas directement. L'économie des exploitations va être significativement perturbée. Il sera nécessaire d'en tenir compte dans les calculs des coûts et la rentabilité des productions, ainsi que lors des évaluations réalisées avec des références de résultats économiques "historiques".

Pascal FOYER

FORMATION

Formations continue CEF plein succès pour 2013 !

l'expertise d'assurance (4 jours)

Avec pour but de former nos membres, déjà praticiens de l'expertise près des compagnies d'assurances, aux fondamentaux de l'expertise d'assurance, le thème a attiré à ce jour 178 experts de la Confédération.

Au programme : différencier les divers contrats et conventions, mettre en œuvre les multiples garanties, reconnaître les différents régimes de responsabilité civile et leurs applications dans les contrats d'assurance, procéder à la rédaction d'un rapport d'expertise dommages avec recours éventuels ou application des conventions entre assureurs.

Le prochain cycle de formation sur ce sujet se tiendra fin 2013 à Paris.



Formations à venir :

✓ Transaction immobilière
Paris 16 - 17 septembre 2013
organisée par la CEF

✓ Évolutions récentes en matière de fiscalité du patrimoine
Amiens 7 novembre 2013
organisée par l'Union Nord

✓ Expertise d'assurance
Paris 14 - 15 novembre
et 9 - 10 décembre 2013
organisées par la CEF

- Jour 1 : le contrat d'assurance et les garanties
- Jour 2 : les conventions
- Jour 3 : la responsabilité civile
- Jour 4 : application à l'expertise d'assurance agricole

Gildas de KERMENGUY

INFORMATIQUE

Tablette tactile et expertise : véritable outil ou gadget ?

Les tablettes tactiles ont d'abord été utilisées par des professionnels (santé, experts automobiles...) puis ont été mises à disposition du grand public grâce au travail marketing d'une grande marque connue et à la miniaturisation.

Cependant, leur utilisation était limitée aux besoins du quotidien (vidéo, surf sur internet, jeux...).

Aujourd'hui, nous assistons à une véritable révolution avec l'arrivée d'applications plus tournées vers le marché du travail. Certaines d'entre elles permettant l'utilisation de Suite Office quasiment identique à celles d'ordinateurs de bureau. Notons également de nombreuses tablettes "clipsables" qui peuvent s'utiliser avec ou sans clavier.

Les assureurs commencent le développement de ces outils pour réaliser les PV de constats avec des signatures électroniques. Mais les utilisations en expertises privées sont également nombreuses. Ainsi, Tabellion, un outil développé en partenariat avec la CEF, permettant d'optimiser les descriptions des immeubles bâtis et non bâtis, du matériel..., sera proposé aux adhérents fin 2013. Notons que les données enregistrées dans la tablette sont facilement transférables sur l'ordinateur de bureau.

Avant l'achat, attention au système d'exploitation de la tablette, qui pourra conditionner l'utilisation de telle ou telle application. Visez les tablettes Android et n'hésitez pas à visiter l'excellent guide d'achat du site www.lesnumeriques.com...



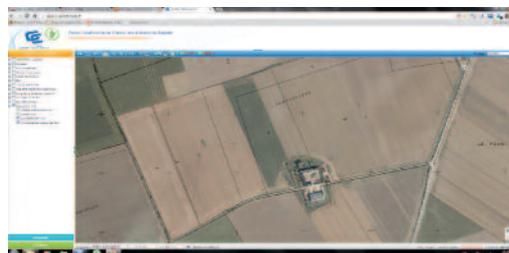
Pierre NANSOT & Nicolas DORET

TECHNIQUE

Tirer partie des sites gratuits d'images aériennes

Les sites permettant le repérage de bâtiments, de forêts ou encore de terres agricoles se sont multipliés ces dernières années. Chacun a ses spécificités propres et l'utilisation simultanée est parfois nécessaire. Le but n'est pas ici d'en faire une liste exhaustive mais de démontrer l'intérêt des particularités de chacun.

Geofoncier pour identifier la localisation du terrain



Le site de l'Ordre des Géomètres-Experts donne accès à l'image aérienne en renseignant une adresse ou une parcelle cadastrale. Il permet comme Geoportail de visualiser simultanément une carte IGN, une image aérienne et les parcelles cadastrales.

Geoportail pour remonter le temps

L'IGN met à disposition différents clichés à travers le temps qui permettent d'identifier les développements éventuels des bois, de l'urbanisation...

Googlemap s'associe à Googlestreet

Après une recherche par Googlemap, il est possible via Googlestreet d'avoir une vision "piéton". Cette application reconnaît les façades des biens à expertiser avant de s'y rendre.

Pour trouver une qualité d'image optimum, il est préférable d'essayer plusieurs sites : en effet suivant la date de mise à jour des images et le matériel utilisé certains sites seront plus en pointe que d'autres. Mappy, Pagesjaunes/blanches, Viamichelin... peuvent aussi procurer des images de qualité.

Nicolas DORET

POINT DE VUE

Vers un rééquilibrage du marché immobilier

Depuis plus de quatre ans, le marché est entré en turbulence dans le monde entier. A l'exception de l'Allemagne où les prix sont restés raisonnables, ils ont chuté en moyenne de près de 40 % aux USA, en Angleterre ou aux Pays-Bas. Il semble que la France ne puisse plus faire exception...

Alors qu'entre 2000 et 2012, les prix du marché immobilier français ont augmenté de 86 %, en monnaie courante, de 51 % en monnaie constante et de 32 % de plus que le produit intérieur brut (source CGEDD - Conseil général de l'environnement et du développement durable), la situation devient aujourd'hui intenable pour 80 % de la population, notamment pour les primo-accédants qui n'ont plus accès au marché du logement malgré des taux d'intérêts historiquement bas. Dans un tel contexte, la prévision devient délicate et il est alors essentiel, pour l'expert foncier, soucieux d'apporter un conseil avisé, de comprendre ce qui se passe en profondeur.

Inadéquation entre l'offre et la demande

Force est de constater que le marché français, après avoir fait de la résistance, devrait suivre la tendance enregistrée au niveau mondial, si l'on en juge par la chute du nombre des transactions, la baisse des loyers et des prix dans la plupart des régions, consécutive à une inadéquation entre l'offre et la demande.

Les prix ont en effet atteint un niveau trop élevé, au regard de la solvabilité du marché, notamment des primo-accédants, et de la relative stabilité des loyers, qui sont pourtant parmi les plus élevés d'Europe.

Résultat : l'accès à l'immobilier devient de plus en plus difficile, dans un contexte de crise économique, et l'investissement à long terme est pénalisé car même les investisseurs, en quête de placements sûrs dans une Europe en crise, sont conduits à la prudence, ce qui accentue la tendance actuelle.

Blocage des transactions

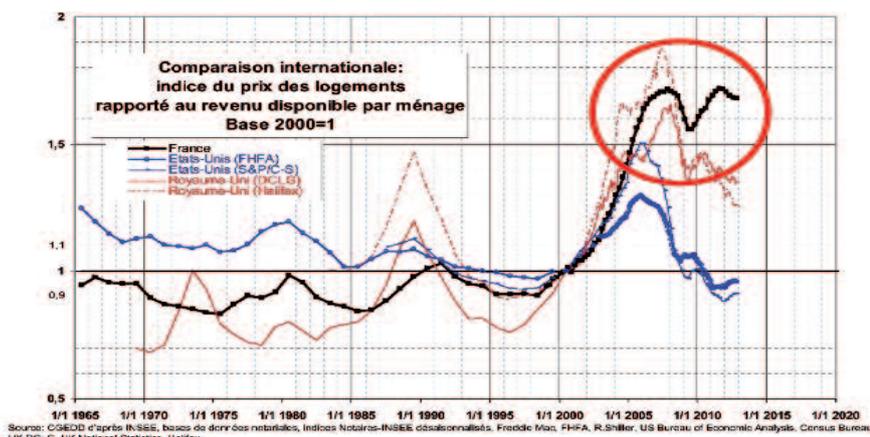
Le recul des prix a surtout, pour l'instant, concerné l'immobilier ancien, qui n'est plus soutenu (30 % de baisse du nombre des transactions au 1^{er} semestre) alors que l'immobilier neuf, qui est encore soutenu fiscalement (loi Duflot, prêts à taux zéro, notamment) ou favorisé par la politique foncière de certaines communes dynamiques (anticipations foncières, préemptions, ventes à prix maîtrisés sous conditions de revente...) semble encore résister.

Il ne s'agit pas uniquement d'un problème de disponibilité de foncier, mais de prix, devenus inaccessibles pour les primo-accédants, dont les revenus sont par ailleurs rognés par la crise. Ainsi, à terme, le marché devrait progressivement subir une baisse notable et se réinsérer dans la tendance longue, dont il est sorti depuis les années 2000 (cf. tableau ci-dessous).

Didier BONFORT

La France fera-t-elle cavalier seul longtemps ?

Comparaison internationale ⁽¹⁾ France, Etats-Unis et Royaume-Uni : des tendances longues similaires sur 1965-2000



BILLET D'HUMOUR

Le plat de lasagnes

Après la tempête Klaus, nous avons été nombreux à évaluer le montant des dégâts subi dans les exploitations.

De nombreuses compagnies d'assurances avaient fixé un montant financier des dommages à atteindre avant de missionner un expert.

Comme une trainée de poudre, l'info circule dans les campagnes s'il y a un seuil à ne pas dépasser !

Je reçois alors une mission pour une déclaration sur des bâtiments avec un montant inférieur de 10,00 € à ce seuil. Au téléphone mon interlocuteur est surpris "je croyais qu'en dessous de ce montant il n'y avait pas de visite d'expert et que le dommage était réglé en direct par l'assureur". De mon côté la méfiance s'installe...

Je m'aperçois alors, grâce aux archives, que cet assuré avait déjà subi une tempête sous orage il y a deux ans avec des dommages identiques à ceux d'aujourd'hui.

Au cours de ma visite, je constate que les travaux de réparations sur les murs en terre crue n'ont jamais été faits. Ma méfiance se révèle fondée...

Comment présenter le refus de garantie à l'assuré ? Ce dernier me propose un café, j'accepte.

Dans la cuisine, trois générations cohabitent. Le gamin devant la télé, l'ancien le nez dans le journal, la grand-mère aux fourneaux, et l'assuré sur mes talons. La discussion s'engage : météo, cours du blé... Après ces "égarements" je reviens à notre affaire...

Le patriarche lance alors "ça fait deux ans que je leur dis qu'il faut réparer ces toits, les murs s'abîment, ces jeunes n'en font qu'à leur tête". Intervention fatale... De stupeur, la grand-mère fait tomber le plat de lasagnes sur le sol de la cuisine et le visage de l'assuré s'empourpre !

Plus rien à ajouter, l'escroquerie est révélée et ma sortie toute trouvée... Je laisse là mon assuré, pris la main dans le sac, la grand-mère réparant ses dégâts et le grand-père... reprendre sa lecture !

Mérôje GRALIRAGUE

Confédération des Experts Fonciers : un réseau national, une proximité accrue, des solutions adaptées...



Vous passez en **société** ?

Vous souhaitez faire **évaluer** votre **patrimoine** ?

Vous envisagez une **transmission**
ou une **donation** ?

**Trouvez l'Expert Foncier
proche de chez vous sur :**

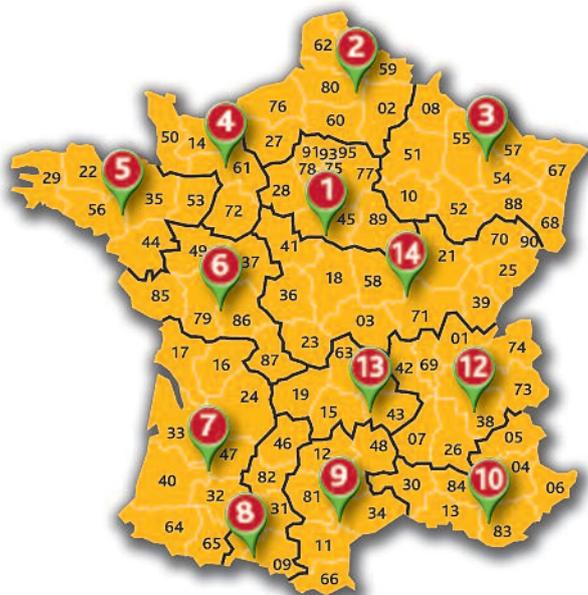
www.experts-fonciers.com

82 % des experts
fonciers sont membres
de la Confédération
des Experts Fonciers (CEF).

Le syndicat professionnel
est relayé sur le terrain
par **14** unions régionales.

Ces unions forment
un maillage de
650

professionnels indépendants,
bénéficiant
de + de **12 000**
heures de formation annuelles.



- | | |
|----------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien | 8 Midi-Pyrénées |
| 2 Nord | 9 Languedoc-Roussillon |
| 3 Est | 10 Provence |
| 4 Basse Normandie | 11 Corse |
| 5 Ouest | 12 Rhône-Alpes |
| 6 Loire Moyenne | 13 Auvergne-Velay-Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux | 14 Centre Franche-Comté |

