



**cas pratique**  
l'évaluation immobilière



**côté métiers**  
enseignant-chercheur  
à VetAgro Sup



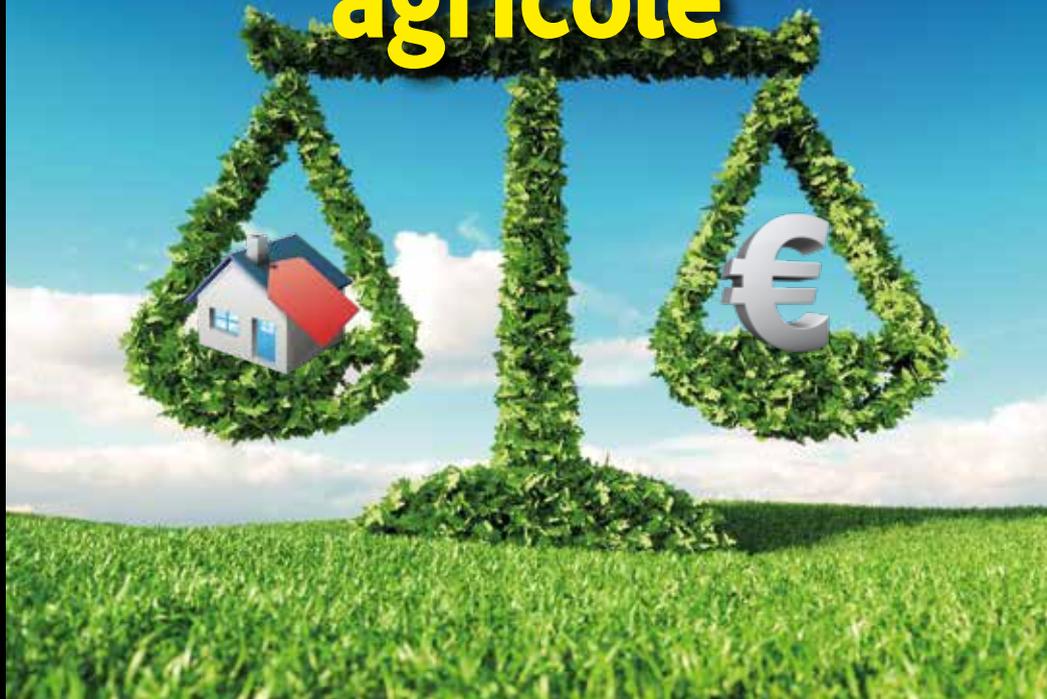
**portrait**  
un Expert Foncier expatrié



**éclairages** : focus juridique  
sur la copropriété



## L'Expert Foncier & la transmission de l'exploitation agricole





[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

Vous êtes **propriétaire, locataire, exploitant, bailleur, entrepreneur ?**

L'**Expert Foncier** vous accompagne pour chacun de vos projets !

- Expertise foncière & immobilière ■ Evaluations ■ Expropriation
- Baux commerciaux ■ Urbanisme ■ Copropriété
- Aménagement du territoire ■ Entreprise agricole ■ Baux ruraux
- Evictions ■ Dommages & Préjudices
- Environnement & Biodiversité ■ Agronomie

Il y a obligatoirement un **Expert Foncier** proche de vous !

**732**  
professionnels

**186**  
membres stagiaires

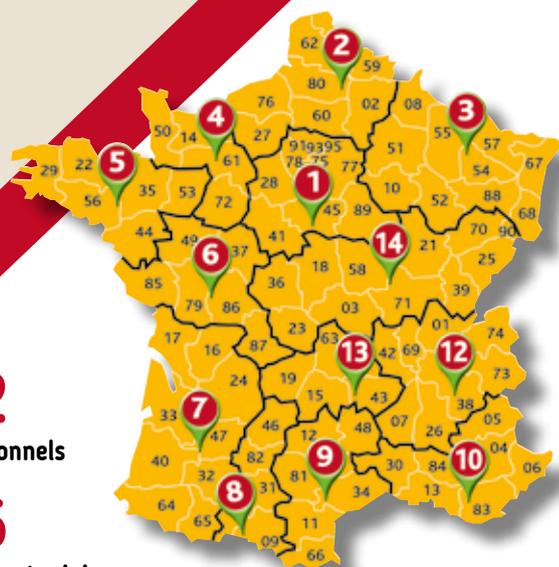
**14**  
unions régionales



- 1 Bassin Parisien
- 2 Nord
- 3 Est
- 4 Basse-Normandie Sarthe
- 5 Ouest

- 6 Loire Moyenne
- 7 Sud-Ouest Bordeaux
- 8 Midi-Pyrénées
- 9 Languedoc-Roussillon
- 10 Provence et Dom-Tom

- 11 Corse
- 12 Rhône-Alpes
- 13 Auvergne-Velay Corrèze
- 14 Centre Franche-Comté





## 4/5 Cas pratique

■ Immobilier

## 6 Côté métiers

Interview de Philippe JEANNEAUX  
enseignant-chercheur à VetAgro Sup

## 7/24 Dossier la transmission de l'exploitation agricole

- 7/8 ■ L'Expert Foncier au centre  
de la transmission des entreprises  
agricoles
- 9/11 ■ La transmission du foncier agricole
- 12/14 ■ Evaluation des actifs de l'exploitation
- 15/17 ■ Evaluation de l'entreprise agricole
- 18/21 ■ Evaluation et transmission  
d'un fonds agricole
- 22/24 ■ Fiscalité de la transmission  
des entreprises agricoles :  
un impôt peut en cacher un autre !

## 25 Portrait

Simon AUDOIRE,  
Expert Foncier expatrié au Québec

## 26/27 Éclairages

juridique, instance, formation

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 : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : CEF, Adobe stock, Nicolas DORET, Julie GERNEZ,  
Marc JUSFORGUES

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 14 mars 2020

# Éditorial



La transmission est à l'évidence, un jour ou l'autre, l'affaire de tous, tant du point de vue du cédant que de celui du successeur.

La transmission de l'entreprise agricole est aujourd'hui le thème central de ce nouveau numéro du Mag de la Confédération des Experts Fonciers.

Il doit vous permettre de comprendre la place centrale et privilégiée que doit être celle de l'Expert Foncier dans cette opération capitale pour un renouvellement harmonieux des générations d'exploitants.

Différents confrères vous éclaireront par l'exposé de leurs pratiques dans telles ou telles circonstances particulières. Sur cette question, notre profession reste ouverte et attentive aux interventions utiles d'autres professionnels et partenaires. Le Mag leur offre donc également la parole.

Je vous invite à découvrir avec intérêt le point de vue de chacun et à profiter de leurs expériences ainsi partagées.

Je profite aussi de cette belle tribune pour vous informer des travaux de préparation du **37<sup>e</sup> congrès de la Confédération des Experts Fonciers**.

Celui-ci se déroulera du **4 au 6 juin prochain** en Champagne, à **Reims**, et sera consacré à l'évolution des pratiques expertales dans un environnement en grande mutation sous le titre « Le monde change, l'Expert Foncier s'adapte ! ».

Je souhaite de tout cœur avoir le plaisir de vous y retrouver car nous pourrons, ensemble, à cette occasion, écouter des intervenants de renom exposer sur les changements qui les marquent, mais aussi découvrir à travers les témoignages d'Experts Fonciers l'adaptation de leurs pratiques face aux besoins nouveaux, tant au niveau agricole, que foncier ou immobilier.

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

# Prix de vente d'un immeuble : contestation de la part de la résidence principale à l'impôt sur la plus-value immobilière

Lors de la cession d'un immeuble complet, partiellement à usage de résidence principale, l'Expert Foncier peut être amené à déterminer la ventilation du prix de vente du bien entre la partie privative et celle louée.

Exemple clé en main...

## Les faits

Monsieur Z est propriétaire d'un immeuble édifié sur une parcelle de 1 500 m<sup>2</sup> dans une ville à très forte pression foncière. Ce bâtiment est à usage double : d'un côté la résidence principale du propriétaire, de l'autre des biens locatifs (commerce et appartements).

La parcelle est bâtie sur environ 250 m<sup>2</sup>. Le solde est en nature de terrain avec quelques garages/boxes. A l'été 2017, Monsieur Z vend son bien à un promoteur immobilier.

Deux ans après, le service des Finances Publiques adresse à Monsieur Z une notification de rectification sur la répartition du prix de vente entre la partie résidence principale, non soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière, et la partie locative.

Dans ce cadre, un Expert Foncier a été missionné afin de déterminer la répartition du prix de vente.

## Comprendre les lieux au moment de la vente

La première étape consiste à comprendre les lieux. En effet, en intervenant plusieurs années après la cession, il n'est pas ou rarement possible de visiter et de se rendre compte de l'état de l'immeuble au moment de la vente. L'Expert Foncier a plusieurs outils à sa disposition pour se projeter.



✓ L'acte de vente comprend généralement une description du bien.

✓ Les diagnostics techniques joints à l'acte de vente fournissent un plan sommaire des locaux et surfaces... L'analyse détaillée peut également donner des renseignements sur leur état (huisseries simple vitrage ou non, présence d'amiante, de plomb, quelques photographies...).

✓ Le site Google Earth permet dans certains secteurs géographiques de voir en 3D et à 360° la configuration extérieure

des lieux, le tout à différentes époques.

✓ Les déclarations H1 (maisons individuelles) et H2 (appartements situés dans un immeuble collectif) enregistrées au service des Finances Publiques renseignent la surface habitable, les dépendances avec leur nature et surface...

✓ Les baux reprennent la nature du bien loué, sa composition, sa surface, les éventuelles annexes et dépendances incluses...

✓ Tous les autres documents en possession de l'ancien propriétaire peuvent être

# répartition entre partie privative et partie soumise

intéressants (assurance d'habitation, plans, avis de valeur, acte d'achat ou de donation, titre de propriété, photographies...).

L'étude de l'ensemble de ces pièces permet à l'Expert Foncier de retracer l'état de l'immeuble au moment de la vente, ainsi que les surfaces et parties correspondant à la résidence principale et locative (usage du terrain et des dépendances, occupation du bien...).

## Analyser la notification de redressement

La seconde étape correspond à l'analyse de la notification de redressement du service des Finances Publiques.

Celle-ci renseigne sur le fond du problème. Dans le cas présent, l'état conteste le fait que la partie locative soit évaluée à 450 000 €. L'estimation noti-

fiée est de 1 500 000 €, diminuant d'autant la valeur de la résidence principale.

Le service des Finances Publiques cite les éléments de comparaison utilisés avec les références cadastrales et une description sommaire des biens... Le travail de l'Expert Foncier est de comprendre comment les estimations ont été réalisées (méthodes, références appropriées ou non...) par les services de l'Etat et si cela est cohérent avec le bien ou non.

## Les conclusions de l'Expert Foncier

Dans le cas présent, l'ensemble des données ont permis de déterminer deux points.

✓ D'une part, le terrain et ses dépendances formaient une seule entité avec la résidence principale. Ils n'étaient

jamais cités dans les baux ou les déclarations H1 des logements et commerces. De plus ils étaient inclus dans l'assurance habitation de Monsieur Z.

✓ D'autre part, dans ce secteur à très forte pression foncière, un terrain libre de plus de 1 000 m<sup>2</sup> se doit d'être valorisé selon un bilan promoteur. Cela n'avait pas été fait par les services de l'Etat. Les éléments de comparaison n'étaient donc pas adaptés à la nature de la propriété vendue.

D'où l'importance du travail de l'Expert Foncier, car sa mission peut le conduire à soutenir son rapport et justifier ses méthodes d'évaluation, face au service des Finances Publiques si le propriétaire n'a pas engagé d'avocat.

Albane ROUMIER-LECOMTE  
Expert Foncier (14)



## LA TRANSMISSION DES ENTREPRISES AGRICOLES EST COMPLEXE.

NOS EXPERTS EN AGRICULTURE SONT LÀ POUR VOUS ACCOMPAGNER.

Crédit  Mutuel

CNCM - 88/90 rue Cardinet - 75017 Paris.



## Philippe JEANNEAUX

Enseignant-chercheur en économie rurale depuis près de 20 ans, tout d'abord à l'Enita<sup>(1)</sup> de Clermont, puis à VetAgro Sup (établissement d'enseignement supérieur qui forme des vétérinaires, les inspecteurs de la santé publique vétérinaire et des ingénieurs agronomes), Philippe JEANNEAUX travaille sur le site de Lempdes où il dispense, aux élèves ingénieurs agronomes, des cours d'économie et de gestion de l'exploitation agricole.

En parallèle, il mène des travaux de recherche sur la performance des systèmes de production agricole au sein de l'Unité Mixte de Recherche « Territoires ».

Auteur de nombreux articles et livres à caractère scientifique, il nous relate son métier et le lien qui le rapproche des Experts Fonciers...

### Sur quoi portent vos travaux ?

" Je m'intéresse aux questions relatives à la formation du revenu agricole et son utilisation, notamment à travers le processus de capitalisation et de création du patrimoine professionnel. Je m'intéresse, par ailleurs, à la performance économique et environnementale des exploitations agricoles. J'analyse les pratiques et l'appareil de production que les agriculteurs choisissent et mettent en place au sein de leurs exploitations pour améliorer leur productivité. Je m'intéresse aussi aux déterminants externes de la performance

# Nous avons tous un rôle à jouer pour faire avancer notre agriculture !

en analysant comment s'organisent les agriculteurs au sein des filières. "

### Quel est votre lien avec les Experts Fonciers ?

" Trois facteurs clés, au cœur du travail des Experts Fonciers, sont fondamentaux pour analyser l'évolution de l'agriculture et les structures d'exploitation. Il s'agit du capital (bâtiments, matériels, plantations pérennes, droits d'exploiter, fonds...), du foncier et du travail (organisation, temps, moyens humains). Je peux être en relation avec des Experts Fonciers dans le cadre de mes recherches et de mes enseignements sur l'installation ou la transmission agricole pour appréhender au mieux la valeur de l'exploitation. Partenaires des exploitants agricoles, ils ont une très bonne connaissance du terrain, d'autant plus qu'ils sont souvent doubles actifs. "

### Vous travaillez donc avec des Experts Fonciers ?

" Je les consulte pour mener certains de mes travaux, notamment dans le cadre de l'analyse fine des méthodes d'évaluation qu'ils maîtrisent parfaitement. Lorsqu'il s'agit, par exemple, de cerner dans la valeur patrimoniale de l'exploitation les actifs incorporels, les actifs immatériels, les droits à paiement de base, les baux, les risques... "

### Le sujet de ce Mag tombe juste à propos !...

" Sur la transmission de l'entreprise agricole, nous sommes une dizaine de chercheurs économistes et sociologues à mener un projet qui a pour objectif de croiser nos regards sur la notion de valeur de l'exploitation. L'économiste traite de valeur économique et financière, alors que le sociologue parle de valeur affective. C'est passionnant d'analyser comment ces différents éléments peuvent peser dans l'évaluation des exploitations. Cette recherche, financée par l'Agence Nationale de la Recherche, se nomme Farm Value. Nous avons, dans ce projet, rencontré de nombreux Experts Fonciers et serons amenés à discuter de nos résultats avec eux avant de diffuser nos conclusions en 2021. "

### Vos étudiants connaissent-ils le métier d'Expert Foncier ?

" Beaucoup ne le connaissent pas... Donc tous les ans, j'organise, d'une part, un module de formation dédié à l'installation, et d'autre part, je les accompagne dans l'organisation de « la nuit de l'installation » à VetAgro Sup. Ces deux séquences de formation ont pour objectif de présenter à nos étudiants l'installation en agriculture et les métiers liés à l'accompagnement des exploitations agricoles tout au long de leur cycle de vie. Chaque année, aux côtés de conseillers agricoles, banquiers, experts comptables, avocats, un ou des Experts Fonciers sont conviés à ces événements pour présenter leurs missions et débattre avec le public. "

### Comment percevez-vous l'avenir de l'agriculture ?

" Elle a toujours été confrontée à de fortes évolutions politiques, économiques et sociales. Aujourd'hui elle doit relever des défis complexes liés aux nouveaux enjeux environnementaux, climatiques, énergétiques et numériques. L'agriculture familiale est en crise et fait place à des formes sociétaires, plus collectives, et la France n'y échappe pas à l'image de nombreux pays.

Comment s'adapter, comment réorienter les systèmes à l'échelle nationale, européenne et mondiale ? Comment gérer la croissance des surfaces d'exploitations, arbitrer entre salariat, travaux par entreprise ou recours aux Cuma et choisir les matériels adaptés ? Autrement dit, comment accompagner les agriculteurs à mettre en œuvre une agriculture productrice d'une alimentation saine, respectueuse de la biodiversité, décarbonée ?

Dans cette profonde mutation, nous avons tous un rôle à jouer pour faire avancer les débats et protéger l'agriculture pour les multiples fonctions stratégiques qu'elle assure. "

Interview Laurence ROUAN

<sup>(1)</sup>Ecole nationale supérieure des sciences agronomiques



## L'Expert Foncier au centre de la transmission des entreprises agricoles

L'agriculture va connaître dans les prochaines années un taux important de renouvellement que ce soit pour cause de retraite mais aussi, chose moins fréquente, pour des raisons de réorientation professionnelle. Nombreux sont les interlocuteurs qui se bousculent pour accompagner les cédants dans leur transmission.

Le recours à l'Expert Foncier dans ce cadre est généralement ponctuel, pourtant, s'il arrive tôt dans le dossier, il permet une juste évaluation des éléments transmissibles mais également des revenus futurs potentiels du cédant. Il permet également d'approcher les éléments qui encadrent les baux.

### I - Quels éléments vendre ? A quoi puis-je prétendre ?

C'est la première question à se poser pour le cédant. En effet, il est nécessaire de connaître la valeur nette de son patrimoine avant de se décider à mettre fin à son activité. Cela peut étonner, mais la valeur des éléments de l'exploitation dépendra de trois critères :

- ✓ la maîtrise du foncier,
- ✓ le type de structure,
- ✓ le type de repreneur.

#### 1) La maîtrise foncière

Comme il sera présenté dans l'article de Me de BEUKELAER, le bail est par principe incessible (sauf cas rare des baux cessibles ou des cessions à des conjoints

ou descendants). L'exploitant qui souhaite partir à la retraite et qui ne maîtrise aucun bien immobilier sur son exploitation, n'est donc pas en mesure d'imposer un prix. Il se peut même que certains voisins démarchent les propriétaires discrètement pour ne rien devoir régler à l'exploitant sortant.

Dans ce cas, les seuls éléments susceptibles d'être valorisés pour le sortant

sont les Droits à Paiement de Base et les améliorations du fonds (s'il y en a, et s'il n'y a pas eu de dégradations). Ces dernières sont dues par les propriétaires.

Si la maîtrise du foncier est partiellement actée, les choses seront différentes. En effet, dans ce cas il sera possible de lier la vente ou un bail de foncier avec la reprise des éléments d'actifs (tracteurs, matériels, cheptel vif...).

Notons cependant que ces éléments d'actifs cédés ne doivent pas l'être à un prix excédant 10 % de leur valeur réelle. Le dépassement de ce seuil peut entraîner une amende et une condamnation à de la prison, mais surtout le remboursement des sommes trop perçues.

C'est pourquoi, il est nécessaire de faire la part des choses entre les éléments vendables (tracteurs, matériels, troupeau...), et les éléments non vendables mais indemnisables (drainage, irrigation, bâtiments construits sur sol d'autrui).

## 2) Le type de structure à transmettre

Le type de structure aura également une influence, car certaines méthodes utilisables pour l'évaluation de parts de sociétés ne le sont pas dans le cadre d'exploitation individuelle. C'est le cas par exemple des approches économiques. En effet, il n'est juridiquement pas possible (sauf existence d'un bail cessible et d'un fonds agricole) de transmettre une exploitation individuelle à une valeur économique car il y a une incompatibilité avec l'article L411-74 du CRPM qui interdit les pas-de-porte.

## Expert Foncier, le professionnel incontournable

### 3) Le type de repreneur

Enfin, le type de repreneur aura une incidence. En effet, les améliorations du fonds (y compris arrières fumures) ne sont cessibles -sous condition de la cession du bail- qu'au descendant ou au conjoint. Cela signifie que contrairement à ce que les exploitants peuvent penser, si l'on respecte les règles juridiques, c'est à un descendant que l'on peut céder le plus cher.

## II - Les missions à confier à l'Expert Foncier

### 1) Etat des lieux et compte de sortie

L'Expert Foncier, nommé dans le cadre d'une transmission, sera à même de réaliser l'état des lieux de sortie permettant de déterminer une amélioration ou une dégradation sur les terres en location.

L'état des lieux de sortie pourra également servir d'état des lieux pour l'entrant. Ce constat est souvent oublié par les propriétaires et locataires. Pourtant il s'avère très important en sortie de bail pour éviter les conflits et discussions sur des améliorations ou dégradations.

### 2) Evaluation de l'entreprise

Il pourra évaluer l'ensemble du matériel (Cf. article de Julie GERNEZ) et des instal-

lations qui sont transférables. Il n'est pas tenu, comme certains opérateurs par une marque ou la nécessité de ne pas froisser un client fidèle. Il pourra le cas échéant déterminer la valeur économique de l'exploitation (cf. article de Mathilde BRASSET) ou un fonds agricole (cf. article de David NOHA).

### 3) La vente de biens immobiliers

La transmission d'une entreprise agricole peut se traduire par la vente de tout ou partie des biens immobiliers qui la composent. Si des accords sur le prix des parcelles en nature de terres ou de prés sont généralement trouvés, il en est différemment des prix pour les bâtiments. Quelle valeur donner à une maison d'habitation située à proximité d'un poulailler, d'un méthaniseur ou encore d'une station d'irrigation bruyante ? Il en est de même pour les bâtiments d'exploitation. Que vaut la vieille grange en pierres avec une couverture en tuiles plates refaite récemment si elle n'a plus aucun usage ? Respectueux de la charte de l'expertise en évaluation immobilière, l'Expert Foncier pourra déterminer ces valeurs en fonction des différentes approches.

### 4) La location de biens immobiliers

S'il n'y a pas de vente, c'est que la transmission s'accompagnera de baux. Chacun a ses spécificités (cf. article de Me de BEUKELAER) et l'Expert Foncier sera à même de déterminer le loyer pour chaque type de bail. Cette détermination sera d'autant plus nécessaire dans le cas d'arrêtés peu explicites, avec des productions atypiques, ou encore lorsque les fourchettes des arrêtés sont très larges (cas des loyers des activités équestres dans de nombreux départements).

En conclusion, la transmission d'exploitation est un cheminement long dans lequel l'exploitant va croiser de nombreux interlocuteurs. L'Expert Foncier aura un nombre important de missions à réaliser dans ce cadre, et sera à même d'accompagner ceux qui le souhaitent, et naturellement en collaboration avec leurs conseils habituels (comptable, notaire, avocat...).

Nicolas DORET  
Expert Foncier (28)





## La transmission du foncier agricole

La disposition du foncier agricole a toujours été l'un des centres de préoccupation principal de l'agriculteur et de son conseil. Qu'il soit bâti ou non bâti, il demeure la base de son exploitation. La maîtrise de ce foncier, qu'il s'agisse d'une détention directe en propriété ou d'une simple jouissance, se doit d'être au cœur de la réflexion de l'exploitant.

### I - La propriété du foncier agricole

Elle peut être transmise de deux façons principales, d'une part dans le cadre de cession à titre onéreux : la vente, d'autre part par une transmission désintéressée à titre gratuit : la donation.

#### 1) La vente

La transmission de propriété par excellence est la vente. Dans ce cadre, un propriétaire, transmettra la propriété d'un bien foncier agricole, à un acquéreur, en contre partie d'un prix de vente. Cette vente peut porter sur un bien libre ou occupé.

#### a) La libre disposition et le droit de préemption du fermier

Cette notion de libre disposition du bien vendu est importante. En cas de bail existant sur le bien vendu, le statut du fermage concède au preneur un droit de préemption. Dans ce schéma, le propriétaire est contraint de proposer en priorité le bien à la vente à son locataire. Il disposera alors de deux mois pour lui faire connaître son intention ou non d'acheter. Dans la négative, le propriétaire retrouvera le droit de vendre ses biens à un tiers, mais uniquement aux mêmes conditions que celles initialement proposées au preneur. Si les biens, le prix

ou les conditions particulières varient, le propriétaire sera dans l'obligation de repropofer, aux nouvelles conditions, ledit bien au preneur initial. Le bail suivant le bien, en cas de vente à un tiers, continuera dans les mêmes conditions. Le preneur sera simplement tenu de verser les fermages au nouveau propriétaire. En aucun cas, ce dernier ne pourra s'affranchir des dispositions du bail initial, quand bien même ce n'est pas lui qui les a négociées.

Cette hypothèse de vente occupée n'est pas fréquente. Les preneurs, lorsqu'ils en ont la capacité financière, hésitent rarement à faire l'acquisition des biens

dont ils ont assurés l'exploitation depuis plusieurs années. Cependant, la vente d'un bien occupé par un preneur ne souhaitant, ou ne pouvant pas faire cette acquisition à son nom, peut être réalisé au profit d'un tiers, qui prendra la position d'investisseur. Cette solution peut permettre à un exploitant de maintenir son exploitation sur un fonds, tout en assurant un placement relativement peu risqué pour le tiers. Il faut tout de même être vigilant afin que le foncier agricole ne devienne pas une source de spéculation le détournant ainsi de son rôle premier de production.

## b) Le droit de préemption de la SAFER<sup>(1)</sup>

Le Code rural est clair, toute mutation de foncier agricole et rural doit faire l'objet d'une notification adressée à la SAFER afin de lui permettre d'exercer sa mission d'analyse du marché agricole, mais aussi de contrôle et de régulation de celui-ci. Dans le cadre d'une vente au preneur en place, la SAFER sera simplement informée de la mutation. Dans une vente libre, celle-ci disposera d'un droit de préemption, le droit de se substituer à l'acquéreur potentiel, si elle juge que la mutation ne présente pas toutes les garanties pour que l'agriculture puisse au mieux être exercée sur le bien en question. Un prix trop élevé justifiera également

cette préemption. Elle pourra cette fois-ci être exercée avec révision de prix, la SAFER préemptant avec un prix inférieur à celui convenu entre le vendeur et l'acquéreur pressenti.

Cependant, les préemptions de la SAFER ne représentent actuellement que 0,7 % des notifications qui leurs sont présentées. Celle-ci, dans sa mission de régulation, peut aussi se révéler être un médiateur pour les situations présentant des difficultés.

## 2) La donation

La seconde possibilité de transmettre la propriété du foncier est la donation. Dans ce cas, le transfert de propriété se fait à titre gratuit, et aucune somme d'argent n'est prévue en contrepartie. C'est l'intention libérale qui en est la cause, ce qui explique qu'elle soit très communément utilisée dans le cadre de transmission intra familiale.

De plus le but des donateurs est en général de transmettre non pas juste les terres, mais un patrimoine souvent détenu depuis plusieurs générations. L'intervention de l'Expert Foncier est d'autant plus utile dans ce cas afin de déterminer une valeur réelle, déconnectée de toute valeur sentimentale que pourrait y apporter les parties. Dans ce prolongement, des charges pourront aussi être convenues comme des interdictions

de vendre ou des pactes de préférence entre les donataires.

La fiscalité de la donation est aussi très avantageuse. Celle-ci sera taxée sur la valeur des biens au jour de la donation. Laquelle valeur peut être réduite en ne transmettant que la nue-propriété des biens. Cette réserve d'usufruit permettra aussi au donateur d'assurer sa transmission, tout en conservant le revenu généré par les biens transmis.

## II - La jouissance du foncier agricole

Le transfert de propriété est une solution satisfaisante. Cependant, il est fréquent que le propriétaire des terres ne soit pas disposé à vendre ou à donner. La vision de placement des terres est omniprésente. Il se peut également que la charge de l'acquisition de la propriété du foncier représente un poids trop important pour le candidat à la reprise.

Une solution existe pour ne transmettre que la jouissance du foncier agricole. Celle-ci pourra se faire par l'intermédiaire de conclusion d'un contrat de bail.

### 1) Le bail rural soumis au statut du fermage

Le régime du bail rural est prévu aux termes des dispositions du Code rural prévoyant le statut du fermage.



<sup>(1)</sup> Société d'Aménagement Foncier et Etablissement Rural

Ce statut, globalement protecteur des fermiers, est impératif, nul ne peut donc y déroger. Cependant, certaines dispositions permettent de s'en affranchir partiellement pour des baux particuliers.

Le bail rural pourra ainsi être d'une durée de 9, 18 ou 25 ans. Un bail de carrière, expirant à l'arrivée de l'âge de la retraite du preneur, existe également mais connaît actuellement un désamour certain. Ces baux seront soumis à un même régime, avec l'obligation pour le preneur d'exploiter consciencieusement les terres pendant cette durée, en contrepartie du versement d'un fermage dont le montant est prévu par un arrêté du préfet de département. Cette fourchette, prévoyant un maxima et un minima sera majorée pour les baux de 18 et de 25 ans. Ces baux sont intéressants pour les propriétaires bénéficiant de fermages plus importants et donc d'une rentabilité accrue. L'autre intérêt de la durée est cette fois-ci pour le preneur. En effet, le statut du fermage prévoit des causes de reprise pour le propriétaire. Ces causes, encore une fois d'ordre public, ne peuvent être utilisées qu'en fin de bail. Une durée plus longue permet ainsi au locataire d'avoir l'assurance que, dès lors qu'il respecte ses obligations, il demeurera en possession de la jouissance de ses terres pour la durée convenue.

Il est ainsi souvent conseillé de contracter des baux de 18 ans afin d'assurer ces différents intérêts pour les parties et ce sont les baux les plus fréquemment réalisés.

L'état des lieux, bien que parfois jugé superflu par les parties, est cependant très important. Les baux ruraux, nous l'avons vu, reposent sur des durées bien plus longues que les baux civils classiques. La question de la sortie des lieux pourra ainsi être problématique, d'autant plus quand le bail aura été transmis, tant par le preneur que par le bailleur. Aussi, il ne peut qu'être conseillé de faire appel à un Expert Foncier au moment de l'établissement du bail, afin qu'il réalise un état des lieux des biens loués qui sera annexé par le Notaire au bail. En cas d'absence d'état des lieux, le preneur sera réputé avoir pris les biens en bon état, ce qui ne sera, peut-être, pas toujours le cas dans les faits.

Rappelons néanmoins que la présomption de bon état édictée par l'article 1731 du Code civil ne vaut pas pour les terres (voir C. Cass, 3<sup>e</sup> civ, 8 mars 1983, 81-16.399).

## 2) Les baux partiellement dérogatoires

Les baux de 25 ans et cessibles hors cadre familial se développent.

### a) Le bail de 25 ans à long préavis

Il permet, à l'issue de sa première période, un renouvellement annuel et non pas par période de 9 ans comme cela est le cas normalement. Le propriétaire pourra ainsi mettre fin au bail au terme de cette période et en respectant un préavis légal de 4 ans s'il est précisé, dans le bail, que celui-ci se renouvelle tacitement d'année en année. En cas contraire, le bail s'arrêtera de plein droit, à l'issue de la période initialement fixée aux termes du bail.

### b) Le bail cessible hors cadre familial

Légalisant le versement d'une somme au moment de sa conclusion comme de sa cession, il trouve aussi des amateurs. Les propriétaires y voient une rentabilité accrue avec la financiarisation de la cession et la possibilité de majorer le maxima du fermage d'un bail de 18 ans de 50 %. Pour le preneur c'est une possibilité de valoriser son foncier en cas de cession

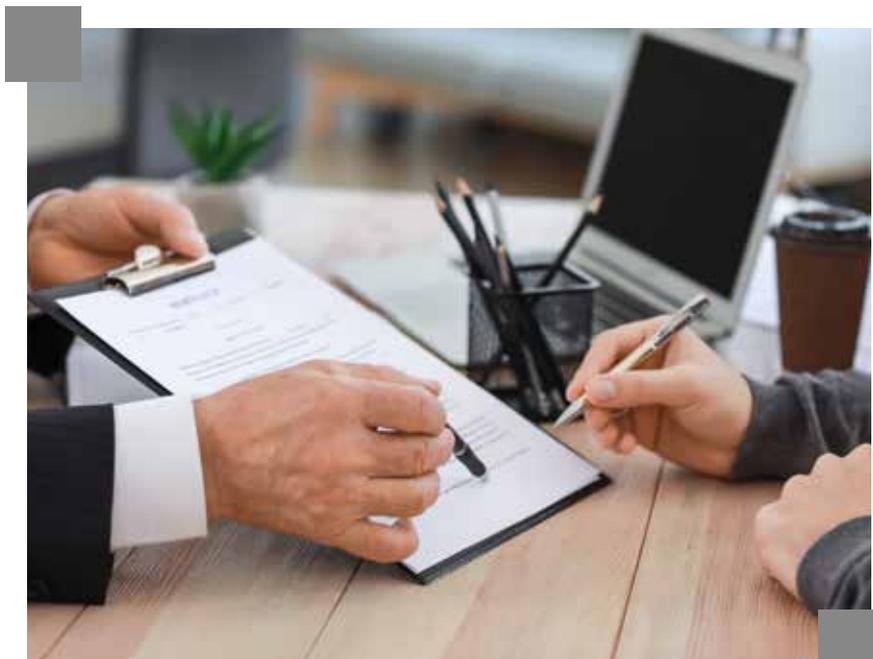
## Notaire + Expert Foncier = un duo gagnant !

en cours de bail, de le lier à sa structure d'exploitation créant ainsi un véritable ensemble professionnel.

Cependant, la loi reste muette sur le montant de l'indemnité de cession. C'est pourquoi une méthodologie de valorisation a été établie par les Experts Fonciers.

L'utilité de la coopération entre Notaire et Expert Foncier n'est plus à prouver. Si le Notaire conseille les parties sur la meilleure solution juridique à mettre en place, l'Expert Foncier, lui, pourra l'aider à adapter cette dernière par rapport à sa vision et aux éventuelles spécificités qu'il aura relevées sur « le terrain ». C'est également un partenaire précieux notamment pour ce qui est de la valorisation des biens objets des actes, mais aussi pour leur complément dans le cadre, par exemple, des états des lieux. Les rapports ruraux évoluant et se complexifiant, aujourd'hui plus que jamais, Notaire et Expert Foncier forment un duo gagnant.

**Me Pierrick de Beukelaer**  
Notaire à Orgères-en-Beauce (28)





## Evaluation des actifs de l'exploitation

Cette évaluation consiste à valoriser une entreprise en additionnant ses actifs détenus. Elle peut intervenir tout au long de la carrière de l'exploitant, mais cet article abordera plus particulièrement la cession d'exploitation. L'Expert Foncier reste l'interlocuteur privilégié pour ce type de mission car celui-ci est indépendant. Aussi, sa connaissance du domaine juridique permet de conseiller ses clients au plus juste (notion d'améliorations du fonds, de bâtiments sur sol d'autrui par exemple). Un des atouts est également le travail en réseau avec le notaire, l'avocat et/ou le comptable, afin d'avoir une vision globale du dossier.

### I - Avenir et valeur des Droits à Paiements de Base (DPB)

A ce jour, il ne reste juridiquement aucune année d'existence de DPB (fin programmée par la réforme de la PAC de 2020) même si, selon les déclarations de Phil HOGAN, ex-Commissaire Européen à l'agriculture, il sera impossible de mettre en place une réforme avant fin 2022. Les négociations étant toujours en cours sur l'après réforme et la suite des aides PAC,

la valeur des DPB n'est donc pas prise en compte dans l'évaluation des actifs.

### II - Vente des biens fonciers inscrits à l'actif

#### 1) Terres agricoles

Les terres sont évaluées selon la méthode par comparaison aux ventes locales. L'évaluation repose sur des références de transactions effectives (SAFER, base DVF,

PERVAL). Il est nécessaire que les biens vendus présentent les mêmes caractéristiques (terres à usage agricole, niveau de fertilité identique, statut juridique identique) et une localisation comparable. Un classement des parcelles par rapport aux références de ventes est effectué en prenant en compte les critères agronomiques, la forme de la parcelle, la taille, la pente, l'accès, les servitudes, les contraintes environnementales,... Etant à l'actif, ces parcelles ont été achetées

par l'entreprise et sont donc libres d'occupation.

## 2) Bâtiments avec terrain

Les terrains sont évalués selon la méthode par comparaison aux références locales en tenant compte du classement urbanistique (Plan Local d'Urbanisme, cartes communales, Règlement National d'Urbanisme), des servitudes et des contraintes environnementales.

Les bâtiments agricoles sont évalués en valeur d'usage. Celle-ci correspond à la valeur à neuf du bâtiment, déduction faite d'une vétusté et d'un coefficient d'adaptation :

$$\begin{aligned} & \text{Prix au m}^2 \text{ (neuf, matériaux modernes)} \\ & \times \text{Surface} \times (-1\% \text{ vétusté}) \\ & \times \text{Coefficient d'adaptation} \\ & \text{(entre 0 et 1).} \end{aligned}$$

Une vétusté est l'état d'usure d'une chose par son usage ou par le temps. Une approche par composantes est utilisée, les différents éléments de construction (fondations, bardage, charpente, etc...) ayant des durées de vie différentes. Il convient dès lors de déterminer l'importance des matériaux par rapport au bien, autrement dit, la part de chaque corps d'état dans le coût moyen de construction, pour ainsi approcher la durée de vie des matériaux en fonction de l'usage du bâtiment et de son entretien.

Le coefficient d'adaptation est déterminé par rapport à l'activité du bâtiment et de sa capacité en fonction de l'objectif souhaité. Ce coefficient est propre à l'exploitation. Celui-ci est lié à la taille de l'exploitation, de l'optimisation de l'espace et de la cohérence des bâtiments entre eux. La fonctionnalité est aussi dépendante de la conception du bâtiment (longueur, profondeur, hauteur, largeur et hauteur de portes,...).

## 3) Bâtiments sans terrain

### a) Principe

Les bâtiments sont situés dans ce cas sur sol d'autrui. L'article 551 du Code civil mentionne que « *tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* ». Les bâtiments réalisés par le fermier sur sol d'autrui lui appartiennent jusqu'à l'expiration du bail.

A son terme, les améliorations peuvent donner lieu à créances à condition que le fermier ait respecté les règles relatives à la réalisation des travaux et que les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation. En effet, le fermier peut demander une indemnité s'il a sollicité l'accord au bailleur deux mois avant de réaliser les travaux, par LRAR. Certains travaux nécessitent un accord du bailleur, d'autres peuvent être exécutés sans son accord préalable (art L411.73 du Code rural).

Sans accord, aucune indemnité ne peut être imposée au bailleur. De plus, ce dernier peut réclamer la démolition à la charge du constructeur et demander des dommages et intérêts sur la dégradation du fond. L'Expert Foncier ne tiendra pas compte de la valeur du bâtiment, et approchera une valeur de démolition.

### b) Mode d'évaluation

En cas de cession d'exploitation et lorsque la procédure d'information du bailleur a été respectée, l'indemnité est basée sur la plus-value du bien ou sur la valeur actualisée, déduite de la vétusté. Cette indemnité est calculée sur la base des tables d'amortissement fixées par arrêté préfectoral « *fixant les tables d'amortissement pour le calcul des indemnités de sortie dues au preneur ayant des améliorations au fonds loué* ».

## III - Le matériel agricole

### 1) Mode d'évaluation

La valeur de remplacement des matériels agricoles, est la valeur utilisée majoritairement. Il s'agit de la valeur à déboursier pour acquérir immédiatement un matériel de caractéristiques identiques.

### 2) Cas de l'indivision (copropriété)

Une précision s'avère importante dans le cadre d'une aliénation de quote-part indivis (article 815-14 du Code civil). En effet, si l'indivisaire souhaite céder à quelqu'un d'extérieur à l'indivision, il doit en informer les coindivisaires par document amiable ou par huissier en indiquant le prix, les conditions de la vente et l'identité de l'acheteur. Les

coindivisaires peuvent alors exercer un droit de préemption. Ces derniers sont donc prioritaires, au même prix et aux mêmes conditions notifiés. L'indivision peut concerner le matériel agricole mais aussi les installations d'irrigation (groupement, CUMA, copropriété avec un voisin...).

## IV - Le matériel de stockage

### 1) Vente du sol et du bâtiment au preneur

Dans le cas d'une vente, le matériel de stockage est approché comme une installation. Dès lors, la notion d'immeuble par destination s'applique. Ce sont à l'origine des biens meubles affectés à un immeuble avec lequel il forme un tout indissociable. Le stockage est alors évalué en valeur d'usage.

### 2) En l'absence de vente

Dans ce cas, le matériel de stockage est évalué séparément via la valeur de remplacement. Le matériel étant vendu sur le marché, celui-ci est évalué démonté.

## V - Les améliorations foncières

### 1) Irrigation / drainage

#### a) Notion d'immeuble par destination

Le drainage, le forage et les canalisations enterrées sont considérés comme immeuble par destination.

✓ Pour les terres en fermage, ces ouvrages sont des améliorations foncières réalisées par le preneur sortant. L'exploitant peut donc demander une indemnité de sortie au propriétaire, à condition qu'il ait respecté les règles relatives à la réalisation des travaux. L'évaluation se fait via le même arrêté préfectoral que cité précédemment.

Dans l'arrêté du département d'Eure-et-Loir (cf. page 14), il est ainsi considéré une valeur à 0 € pour un forage de 30 ans, qui a en réalité une durée de vie plus importante. Le preneur sortant ayant réalisé un forage depuis 40 ans (> 30 ans) ne pourra pas réclamer une indemnité malgré l'existence de celui-ci sur l'exploit-

### Arrêté du département d'Eure-et-Loir

#### 2°) Ouvrages incorporés au sol :

1. Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :
  - a) Installation d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment, de travaux connexes au remembrement (hydraulique ou autres) ..... 30 ans
  - b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables ..... 25 ans
  - c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures ..... 15 ans
  - d) Frais de remembrement ..... 15 ans

tation. L'évaluation ne porte donc pas sur une valeur d'usage liée à la vétusté mais sur une valeur juridique déterminée par l'arrêté.

✓ Pour les terres en propriété et lorsque le propriétaire cédant ne souhaite pas vendre les terres, celui-ci ne peut rien réclamer au preneur entrant. Seuls les éléments démontables (pompes, tuyaux non enterrés, ...) peuvent être valorisés.

✓ Si le propriétaire souhaite vendre les terres, l'irrigation et le drainage peuvent être totalement valorisés et un amortissement technique sera calculé, basé sur la valeur d'usage du bien. Leur valeur peut être aussi estimée par comparaison avec des ventes de terres également drainées et/ou irriguées.

## 2) Améliorations du fonds

### a) Calcul des améliorations

Les méthodes d'évaluation des fumures et arrières fumures reprennent les imports/exports des éléments fertilisants effectués par l'exploitant, année par année, pendant toute la durée du bail. Si l'amélioration est positive, le cédant peut demander une indemnité au bailleur.

### b) Terrain dangereux : améliorations payées par le repreneur

Lors des cessions, les améliorations du fonds ont souvent caché des valeurs non justifiées. L'article L 411-74 mentionne

que toutes sommes indûment perçues par le bailleur ou le preneur sortant, à l'occasion d'un changement d'exploitant, sont sujettes à répétition et majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement. Cette action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur de plus de 10 %, pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite et, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de 18 mois à compter de la date d'effet du congé.

Cet article ne concerne pas seulement les améliorations du fonds car tous biens mentionnés aux actifs de l'exploitation

## L'Expert Foncier garant de vos évaluations

peuvent cacher des sommes non justifiées.

### VI - Les parts sociales

Un état à jour des parts doit être demandé à chaque organisme pour connaître les valeurs de ces dernières.

### Conclusion

L'évaluation des actifs est nécessaire mais reste limitante. Afin d'avoir une analyse complète, il semble pertinent de comparer la valeur des actifs à la valeur économique de la société. En effet, il peut arriver que la valeur des actifs ne soit pas en rapport avec les résultats économiques.

Le repreneur aura alors des difficultés car le remboursement de la reprise sera important vis-à-vis des revenus dégagés. A l'inverse, si la valeur économique est supérieure à la valeur des actifs, il paraît opportun de prendre en compte cette valeur lors de la vente.

Julie GERNEZ  
Expert Foncier (28)





## Evaluation de l'entreprise agricole

L'exploitant a souvent une idée plus ou moins précise de la valeur de chaque élément mobilier et immobilier composant son exploitation. Néanmoins, il appréhende plus difficilement son évaluation exacte. En effet, l'entreprise agricole n'est pas seulement un ensemble de biens (tracteurs, bâtiments, animaux...) que l'on évalue. C'est aussi un outil de production capable de produire, vendre et, dans l'idéal, générer un revenu. Elle a donc une valeur économique. C'est sur cette base que les Experts Fonciers ont développé une méthode d'estimation d'entreprise appelée Valeur de l'Entreprise Agricole ou plus couramment « VEA ». La pertinence de cette méthode a été confirmée par plusieurs décisions judiciaires.

### I - La méthode dite de la VEA

En mettant au point cette méthode, les Experts Fonciers ont contribué à une appréciation plus objective de la valeur d'une entreprise agricole en tenant compte de nombreux éléments dont son organisation, sa gestion et son environnement économique. Le principe est de

combiner plusieurs méthodes d'estimation.

#### 1) La valeur patrimoniale

La première étape de la VEA consiste à évaluer les valeurs des immobilisations inscrites en comptabilité. Ce sont principalement :

- ✓ les éléments incorporels,
- ✓ les bâtiments et les installations,
- ✓ le matériel appelé le cheptel mort,
- ✓ le poste « état des sols – améliorations du fonds »,
- ✓ les animaux appelés le cheptel vif,
- ✓ les parts sociales.

Le travail de l'Expert Foncier consiste à donner une valeur vénale à chacun de ces éléments composant l'exploitation. La valeur patrimoniale est donc la somme de ces divers postes.

Cependant, dans la méthode patrimoniale on ne tient pas compte des résultats économiques de l'exploitation. Ainsi, un expert pourrait attribuer la même valeur à deux exploitations ayant des bâtiments, matériels, animaux, parts sociales, DPB et améliorations du fonds identiques mais des débouchés, un environnement géographique... très différents.

Cette méthode n'étant pas suffisante, la VEA propose de combiner à la valeur patrimoniale une valeur économique.

## 2) La valeur de rendement

Dans la méthode de la VEA, l'Expert Foncier tient compte de la valeur économique : que va rapporter cet outil ?

Va-t-il pouvoir faire vivre une famille ?

Va-t-il permettre des investissements ?

Va-t-il pouvoir se développer ?

Ou vaut-il mieux placer ses capitaux dans une entreprise autre ?

### a) Présentation

Pour estimer la valeur de rendement de l'entreprise, la méthode de la VEA s'appuie sur les revenus dégagés. Son raisonnement est simple.

*Une personne dispose d'un capital de 15 000 € qu'elle place dans un établissement bancaire à 2,5 % par an.*

*Le revenu obtenu s'élève à :  
 $15\,000 \text{ €} \times 2,5\% = 375 \text{ €}$ .*

*A l'inverse, supposons que cette même personne qui a placé un capital inconnu dans un établissement bancaire à 2,5 % par an, perçoive 500 € par an de revenus.*

*Le capital placé est donc de :  
 $500 / 0,025 = 20\,000 \text{ €}$ .*

C'est sur ce principe de base que l'Expert Foncier va déterminer la valeur de rendement de l'entreprise. Il va donc fixer le

revenu à capitaliser en prenant en compte les divers risques auxquels l'exploitant et l'exploitation vont être confrontés. Il retiendra un taux et une durée de capitalisation (nombre d'années pendant lesquelles l'exploitant est assuré de pouvoir tirer un revenu de cette entreprise).

### b) Le principe

Concrètement, à partir des résultats comptables de l'exploitation, l'Expert Foncier détermine un Excédent Brut d'Exploitation (EBE) dit « corrigé ». La méthode de la VEA propose de retenir un EBE corrigé moyen sur 5 ans en écartant les valeurs extrêmes.

✓ **Etape 1** : L'expert part du résultat d'exploitation auquel s'ajoutent les amortissements et les annuités de crédit-bail. Il obtient un EBE.

✓ **Etape 2** : Cet EBE est corrigé pour tenir compte de la valorisation du travail non rémunéré du chef d'exploitation ou de sa famille et des revenus fonciers de biens détenus en nom propre. On ajoute alors un fermage « fictif » sur les surfaces dont l'exploitant est propriétaire.



✓ **Etape 3** : L'expert détermine ensuite un taux de risque moyen. La VEA propose trois critères de risques et affecte à chacun un pourcentage individualisé :

- **le risque 1** est lié aux moyens de production (qualité des sols, situation géographique, du matériel,...),

- **le risque 2** concerne la pérennité de l'exploitation (risque d'expropriation, de reprise par un propriétaire,...),

- **le risque 3** est relatif aux facteurs externes à l'entreprise (apparition probable de nouvelles techniques de production, sensibilité des productions aux aléas du marché,...).

Cette liste non exhaustive s'adapte au contexte de l'évaluation (zone péri-urbaine, risque sanitaire, agriculture biologique, débouchés de production...)

✓ **Etape 4** : l'EBE corrigé moyen sur 5 années est capitalisé sur une durée fixe, à un taux déterminé, chaque année, en fonction du marché financier.

Cette méthode, basée sur des résultats comptables approuvés, représente la capacité de l'entreprise à rembourser ses emprunts, à rémunérer l'exploitant et le capital investi.

### c) Méthode alternative

L'expert Foncier peut affiner son approche en abordant une méthode complémentaire :

## Savoir expliquer les risques et les enjeux

il s'agit de limiter son analyse économique à une période plus courte (par exemple comprise entre 5 et 7 ans). Puis au terme de cette période, il convient de fixer la valeur résiduelle de l'entreprise (valeur patrimoniale d'ici 5 à 7 ans).

### II - Synthèse des méthodes

Finalement, la combinaison de ces méthodes d'évaluation, auxquelles on attribue un coefficient de pondération, permet d'obtenir une valeur d'entreprise agricole qui tient compte d'approches complémentaires : les biens présents dans la structure et leur rentabilité.

La VEA établit ainsi une moyenne pondérée entre la valeur économique et la valeur patrimoniale.

### III - La prise en compte du bilan

La cession de l'exploitation agricole s'accompagne également de la cession des éléments non immobilisés au bilan. Elle comprend les stocks, les créances, la trésorerie mais également les dettes.

A la valeur issue de la combinaison des méthodes de calcul :

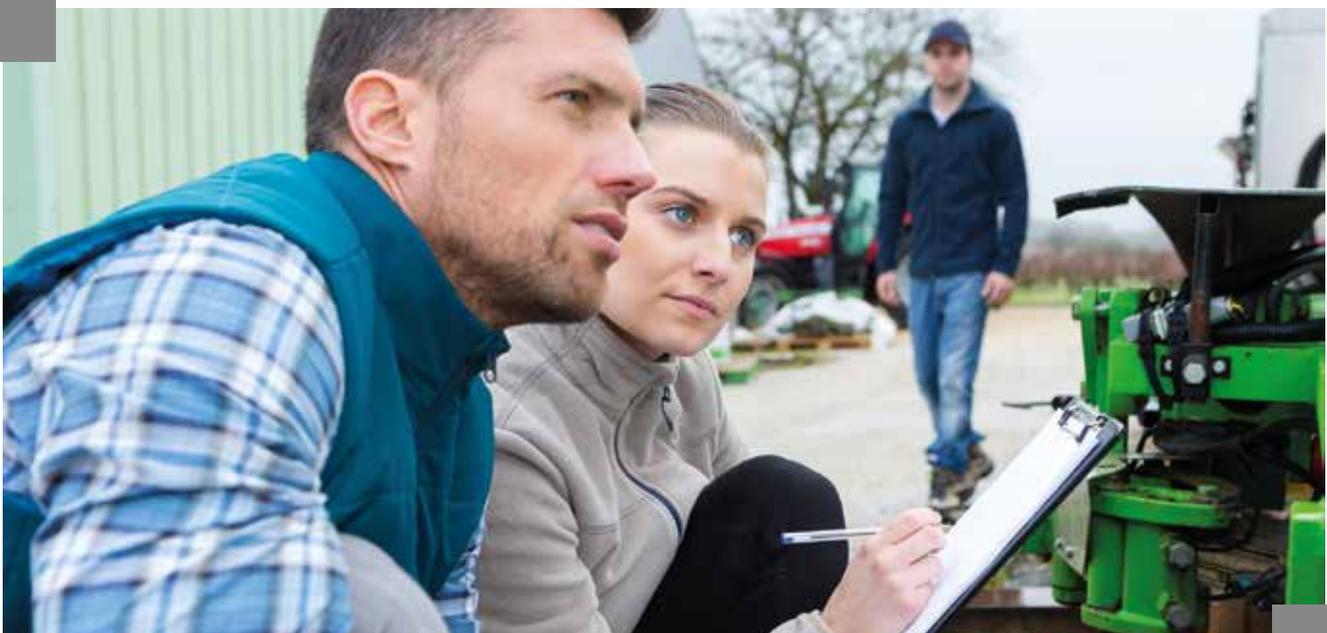
✓ sont ajoutés : l'actif circulant (stocks, créances, disponible) + la valeur du foncier non bâti (les terres) + la valeur du foncier bâti (s'il a été considéré non essentiel à l'exploitation et donc exclu de la valeur patrimoniale),

✓ est retranché : le passif.

### IV - Conclusion

Il existe évidemment d'autres méthodes d'évaluation. Celle de la VEA en est une parmi tant d'autres. Il est important de retenir qu'une combinaison d'approches utilisant des angles d'observations différents est nécessaire. Il s'agit d'éviter toute sur ou sous évaluation, d'écarter les appréciations trop vagues, incomplètes, subjectives, non justifiées. L'objectif final, quelle que soit la combinaison de méthodes employées, est toujours le même : aider à trouver la valeur d'équilibre qui pourra satisfaire le vendeur et l'acheteur, le cédant et le repreneur. C'est tout l'art du métier d'Expert Foncier.

**Mathilde BRASSET**  
Expert Foncier (02)





## Evaluation et transmission d'un fonds agricole

L'évaluation d'une entreprise agricole doit tenir compte à la fois de critères liés à sa composition (actifs réévalués) et à sa rentabilité économique (résultats économiques pluriannuels). La seule addition des valeurs d'actifs ne suffit plus à apprécier la valeur d'ensemble de l'activité. La création du fonds agricole en janvier 2006 a eu pour ambition de faciliter cette lecture globale des entreprises agricoles. Mais de quoi s'agit-il ? Comment l'évaluer et l'appréhender en cas de cession ?

### I - Le fonds agricole : qui est-il ?

#### 1) Origine et caractère juridique

Né de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le fonds agricole se veut la réponse législative à la notion d'entreprise agricole. Par son caractère civil, les activités regroupées au sein du fonds devront être conformes à l'activité agricole au sens juridique du terme et non fiscal. Le fonds agricole est un bien meuble incorporel.

#### 2) Sûreté et fiscalité

Il peut bénéficier du nantissement, c'est-à-dire la prise en garantie en contrepartie d'un engagement financier. Sur le plan fiscal, c'est un bien meuble incorporel non amortissable. Cette spécificité nécessitera de se questionner sur l'intégration ou non au fonds des biens mobiliers amortissables, comme le matériel non indispensable à la mise en valeur du fonds. En cas de mutation du fonds, ce

dernier est exempt de droit de mutation, mais sous réserve de sa composition (article 732 du CGI), il sera alors accompagné d'un droit fixe de 125 €.

#### 3) Composition du fonds

Le fonds peut comprendre le cheptel mort ou vif, les stocks, les contrats et droits incorporels cessibles servant à l'exploitation du fonds, l'enseigne, le nom de l'exploitation, les dénominations,

la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés. Il ne peut donc pas comprendre d'immeubles (bâti et non bâti). Son emploi n'impose pas la signature d'un bail cessible hors cadre familial (voir plus avant) et la signature d'un bail cessible hors cadre familial n'impose pas la déclaration d'un fonds agricole. Ce sont deux outils complémentaires pouvant être employés indépendamment l'un de l'autre.

#### 4) Modalités déclaratives

Son inscription nécessite une déclaration au CFE (Centre des Formalités des Entreprises de la Chambre d'Agriculture). Sur le plan comptable, cette opération ne fait naître aucune modification de l'actif professionnel. En cas de mutation du fonds (cession ou liquidation), ce dernier prend alors une existence comptable et le CFE doit être informé de la mutation envisagée via l'envoi d'un formulaire dédié. Il est important de préciser qu'à aucun moment le CFE n'a besoin d'être informé

de la composition du fonds, celle-ci n'est jamais déclarée en tant que telle.

#### 5) Ses finalités

La création du fonds agricole vise à regrouper sous la forme d'une seule entité juridique la notion d'exploitation en vue d'écarter l'appréciation de l'entreprise par sa simple composition d'actifs (valeur dite mathématique ou encore patrimoniale). Son usage est d'autant plus pertinent en présence d'une exploitation individuelle que d'une société, car la forme sociétaire bénéficie déjà, par son cadre juridique, de cet avantage.

#### II - Ne pas confondre fonds et pas-de-porte

Le fonds agricole ne déroge pas à l'obligation du respect de l'article L 411-74 du CRPM (Code Rural et de la Pêche Maritime) en cas de changement d'exploitant des terres louées. C'est-à-dire qu'il n'est pas possible d'intégrer aux valeurs de cessions, des sommes injustifiées souvent dé-

nommées « pas-de-porte ». Cette action judiciaire peut être envisagée dès lors que la cession emporte une surévaluation de plus de 10 % des valeurs mobilières cédées. Le fonds étant un bien meuble, il est directement visé par cet article. Il est donc indispensable de s'assurer que la composition du fonds se justifie tant juridiquement qu'économiquement et que chaque valeur repose sur des fondements juridiques solides. Ainsi, céder un fonds agricole à titre onéreux nécessite d'assurer à l'acquéreur la poursuite légale de la mise en valeur des facteurs de productions nécessaires à l'exploitation du fonds.

En clair, si le fonds comporte des actifs incorporels dont la valeur dépend de l'universalité du fonds, il est indispensable que les immeubles nécessaires à la mise en valeur de ce dernier (foncier, constructions, plantations, etc...) soient transférés de façon durable, soit par vente des immeubles concernés, soit par intégration à la composition du fonds, d'un droit au bail cessible hors cadre



familial (articles L 418-1 et suivants du CRPM). Ce qui exclut toute cession adossée à la signature d'un nouveau bail à ferme classique, non cessible en dehors du cadre familial. Ainsi, donner une valeur à un fonds agricole supérieure à la somme des actifs qui le compose, dès lors que l'exploitation de ce fonds repose pour, toute ou partie, sur la signature de baux non cessibles hors cadre familial, est à considérer comme une opération clairement risquée tant pour le cédant, que les intervenants à la cession.

### III - Evaluation du fonds agricole : le choix des méthodes

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation d'un fonds agricole. Elles se basent à la fois sur une approche patrimoniale ou mathématique : appréciation de la valeur des actifs corporels, voire des actifs incorporels s'ils ont une valorisation indépendante de la valeur du fonds (contrats cessibles par exemple, brevets, clientèle...) et une approche par le rendement, dite aussi économique (via le revenu dégagé par l'exploitation du fonds). Mises en opposition, ces méthodes déterminent si le patrimoine professionnel mobilisé permet de dégager une productivité positive (goodwill) ou négative (badwill).

#### 1) La V.I.I.

Les Experts Fonciers ont mis en place la V.I.I. (Valeur Incorporelle Immobilisée). Cette approche est basée sur la méthode dite « Valeur de l'Entreprise Agricole (VEA)<sup>®</sup> » développée par les experts de l'union Nord.

Elle cherche à opposer la VEA<sup>®</sup> : approche mixte entre Valeur Substantielle -VS- (patrimoine professionnel attaché à l'activité) et Valeur de Rendement -VR- (approche basée sur l'actualisation d'un EBE\* corrigé) à la seule Valeur Substantielle.

Cette approche permet d'isoler la valeur économique de l'entreprise (goodwill ou badwill).

\* EBE : Excédent Brut d'Exploitation

Néanmoins, la présence d'un badwill doit interpeller l'Expert Foncier sur la pérennité de l'entreprise et par conséquent sur l'évaluation des actifs qu'il en a faite.

V.I.I. = VEA-VS

#### 2) La méthode du goodwill

Elle vise à comparer la rentabilité espérée d'un placement financier équivalent à la valeur patrimoniale du fonds sur un support de placement sans risque, à la rentabilité dégagée par l'exploitation même du fonds agricole. Ces deux revenus sont soustraits l'un à l'autre et l'écart constaté, ou superbénéfice, est actualisé selon un taux défini en fonction de l'exposition aux risques économiques de la filière et sur une durée d'activité considérée comme acceptable. Selon le cas, le goodwill ou le badwill correspondra à la valeur « incorporelle » du fonds.

Valeur incorporelle =  
(revenu du placement sans risque  
– revenu d'exploitation du fonds)  
x coefficient multiplicateur  
issu de la combinaison entre taux  
et durée d'actualisation

#### 3) Les limites de l'approche calculée

La condition relative à toute approche calculée consiste à ne pas valoriser deux fois le même bien. En effet, certains actifs auront une valeur indépendante de la valeur du fonds (matériels, cheptel, droits à paiement de base, etc...) alors que d'autres pourront être totalement liés à la valeur économique du fonds (marque, clientèle, etc...). La place du droit au bail cessible pose question, car il tient compte à la fois d'une notion patrimoniale (productivité et valeur vénale des parcelles), mais aussi de notions de productivité attachées aux spécificités de l'exploitation mettant en valeur les parcelles (assolement spécifique, méthodes culturales, compétences techniques, synergies de groupe, etc...).

Des travaux réflexifs sont en cours pour clarifier ce point au sein de la commission Agriculture de la CEF. Dans tous les cas, il est primordial de bien identifier la nature juridique de chaque bien composant le

fonds, afin d'apprécier la liste des biens dissociables de ceux « incorporés » à la valeur incorporelle du fonds.

Dans un contexte environnemental et économique en pleine mutation, les notions de risque de la filière et de durée d'actualisation devront être appréhendées avec rigueur. Ces deux variables sont les composantes essentielles de la détermination de la valeur du fonds.

## IV - Le fonds agricole et la transmission

### 1) Usage en cas de cession hors cadre familial

La situation est simple : la possibilité de déclarer un fonds et d'en envisager l'évaluation puis la cession, dépend des conditions de cession des immeubles attachés à l'exploitation du fonds. Ainsi, ces immeubles doivent être, soit vendus concomitamment à la cession du fonds au cessionnaire, soit loués par bail cessible hors cadre familial dont le droit au bail est porté à la composition du fonds agricole. En dehors de ces deux cas, la cession est susceptible d'engager la responsabilité du cédant et les participants à la cession comme exposé précédemment.

### 2) Usage en cas de cession dans le cadre familial

A titre purement exploratoire, cet usage n'est validé par aucune juridiction à ce jour. Peut alors se poser la question de l'opportunité d'employer le fonds agricole, dans le cas des cessions familiales, en respect strict du Code rural et en présence d'un bail soumis au statut. Cette cessibilité est limitée aux seuls descendants, conjoints et partenaires pacsés pouvant justifier de la cession par leur diplôme, expérience professionnelle et participation effective à l'exploitation.

Cette configuration permettrait de donner un cadre juridique à la notion « d'état de sol » de la VEA<sup>®</sup> et ainsi de matérialiser la valeur économique de l'entreprise dans le cadre des cessions familiales. Dans cette hypothèse, il apparaîtrait nécessaire que la cession

porte sur des baux en cours et non pas sur de nouveaux baux au bénéfice des ayants droits, car cette configuration engendrerait la violation de l'article L 411-74 du CRPM de la même façon qu'une cession à un tiers.

Ainsi, il faudrait s'assurer avant toute démarche d'évaluation ou de déclaration du fonds, de disposer de l'accord formel du propriétaire sur la cession du ou des baux en cours et d'une durée d'exploitation clairement identifiée.

Bien évidemment, la valeur de ce fonds serait toute relative, car ce dernier n'est pas parfaitement cessible, puisque non cessible aux tiers. Il n'est donc pas possible d'envisager une valeur transactionnelle équivalente à celle adossée à un bail cessible hors cadre familial ou encore à la vente des immeubles indispensables à l'exploitation du fonds.

Néanmoins, que le cadre soit familial ou non, il sera toujours préférable, tant pour le cédant (absence de remise en cause des valeurs) que pour le cessionnaire (garantie de cessibilité et donc de valeur des biens acquis), de lier la notion de fonds agricole à celle du bail cessible hors cadre familial et/ou à la vente des immeubles attachés au fonds.

### V - Pourquoi un si faible usage en transmission ?

La mise en place d'un fonds agricole n'a d'intérêt que pour des entreprises individuelles disposant d'un droit d'exploiter légalement cessible sur l'ensemble de la surface (propriété ou bail cessible), ce qui est très rare pour un fermier. Cela serait différent pour un propriétaire exploitant.

En présence d'une société d'exploitation, cette déclaration fait double emploi à moins de cantonner le fonds agricole à une branche d'activité. Ce qui serait une opportunité si celle-ci peut être isolée des autres et cédée indépendamment du reste.

De même, il ajoute de la rigidité à la transmission de l'exploitation, car il est réputé indivisible, ce qui réduit encore son usage en cas de pluralité de baux et/ou la volonté de céder progressivement l'outil. Enfin, son emploi légal dans le cadre d'une cession familiale en présence de

baux soumis au statut n'a pas été validé ou sanctionné par une juridiction à ce jour. Difficile donc de se positionner en faveur de son développement dans cette configuration bien particulière.

Par conséquent, le fonds agricole souffre pour les filières grandes cultures, de son fondement même « d'unité de l'exploitation », car très peu d'exploitations agricoles disposent à ce jour de cet avantage. Son développement serait plus facile en présence d'activités mixtes, sous réserve de disposer d'un droit réel sur l'exploitation des immeubles nécessaires à sa valorisation ou en l'absence total de ce besoin.

### VI - Conclusion

Par ses missions l'Expert Foncier intervient souvent en amont des questions de structuration patrimoniale liée à l'activité professionnelle. L'évaluation reste le point de départ. Mais l'évaluation d'une entreprise agricole est un exercice très complexe qui ne peut pas se limiter à donner un simple avis de valeur. En effet, le contexte de la mission, les particularités juridiques, les attentes du client, imposent

## Fonds agricole = bien meuble incorporel

à l'Expert Foncier d'être en capacité de structurer sa valorisation au plus juste et sur les bases les plus stables possibles, tant économiques que juridiques, pour les parties comme pour lui-même. N'oublions pas qu'il engage sa responsabilité professionnelle dans toute évaluation.

Ainsi, il peut être confronté à des situations favorables à la déclaration d'un fonds agricole préalable à la cession ou au projet. Il devient alors force de proposition et se trouve en capacité d'en chiffrer les incidences. Cette compétence assure alors au client et ses conseils d'apprécier au mieux la valeur effective de l'entreprise et de prendre une décision en parfaite adéquation avec leurs objectifs.

David NOHA  
Expert Foncier (51)





## Fiscalité de la transmission des entreprises agricoles : un impôt peut en cacher un autre !

Préparer la vente ou la donation de son exploitation agricole, c'est aussi prendre en compte les prélèvements obligatoires que le cédant et/ou l'acquéreur devront supporter. Mieux vaut prévenir que guérir : pour réduire la facture fiscale, le secret est d'anticiper. En préparant l'opération à l'avance, de nombreuses mesures de faveur permettent de limiter le coût de l'impôt à acquitter lors de l'opération. Expert Foncier et Avocat travaillent de façon concertée sur la fiscalité pour amener à leurs clients le meilleur conseil.

A l'occasion de sa cessation d'activité, le revenu imposable de l'exploitant agricole est en général plus élevé que son revenu habituel, ce qui génère un premier niveau d'imposition. Les éventuelles plus-values réalisées peuvent aussi être imposables, c'est un deuxième niveau d'imposition. S'il est propriétaire de biens fonciers (terres, bâtiments), la vente peut aussi faire apparaître des plus-values taxables : c'est un troisième niveau d'imposition. Enfin, il faut prévoir les droits d'enregistrement des actes : en principe, en cas de vente, ils

sont à charge de l'acquéreur, et en cas de donation, à charge de celui qui en bénéficie.

### I - Le revenu exceptionnel de cessation d'activité

#### 1) Pour les exploitants soumis au régime « Micro-Bénéfice Agricole » (Micro BA)

Le régime Micro-Bénéfice Agricole a remplacé le « forfait agricole ». Les recettes à retenir sont celles qui ont été perçues au cours

de l'année civile, mais attention, certaines sont exclues de ce régime, et notamment les plus-values de cessions qui sont imposées suivant des règles fiscales propres.

A l'occasion de sa cessation d'activité, il convient donc de bien vérifier ce qui est inclus dans le régime Micro et ce qui ne l'est pas.

#### 2) Pour les exploitants soumis au régime du réel

Le revenu de l'année de cessation d'activité d'un exploitant soumis au régime

réel d'imposition est souvent plus élevé que son revenu habituel en raison de l'évaluation des stocks et des diverses réintégrations fiscales. De plus, il faut éviter d'imposer deux récoltes la même année, ce qui risque d'arriver si l'exploitant clôture son exercice un 30 juin et cesse son activité avant le 31 décembre de la même année. Le choix de la date de cessation d'activité est donc particulièrement important à bien déterminer.

## II - L'imposition des plus-values professionnelles

Il y a plus-value si un bien détenu par une entreprise est cédé pour un montant supérieur à celui qui figure à son bilan. Si elle porte sur un bien détenu depuis moins de 2 ans, cette plus-value est imposable selon la tranche d'imposition du contribuable.

Dans les autres cas, elle est soumise à un impôt de 12,8 % auquel s'ajoute 17,2 % de prélèvements sociaux soit un montant total de 30 %.

Il s'agit donc de réfléchir à ce sujet avant

toute décision de transmettre, pour choisir si possible un régime d'atténuation de l'impôt sur cette plus-value... car il en existe de nombreux.

### 1) L'exonération des « petites entreprises »

En agriculture, si le chiffre d'affaires de l'exploitation, au cours des deux années civiles qui précèdent la cession, est inférieur à 250 000 €, la plus-value est entièrement exonérée, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans. Entre 250 000 € et 350 000 €, la plus-value est partiellement exonérée.

### 2) L'exonération des cessions inférieures à 300 000 €

Si la valeur des biens transmis est inférieure à 300 000 €, la plus-value est entièrement exonérée, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans. Si la valeur des biens transmis est comprise entre 300 000 € et 500 000 €, cette exonération est partielle. Dans la détermination du prix de cession,

il est donc parfois judicieux de prendre en compte l'application de ce régime...

### 3) L'exonération des cessions pour départ à la retraite

Si le cédant cesse toute fonction lors de la cession et fait valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois qui suivent ou qui précèdent la transmission, la plus-value est exonérée d'imposition, mais reste soumise aux prélèvements sociaux (17,2 %) à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans.

### 4) Les abattements pour durée de détention sur plus-values immobilières

Un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième est applicable sur les plus-values à long terme concernant les immeubles inscrits au bilan d'une entreprise. En conséquence, la plus-value à long terme lors de la cession d'un immeuble inscrit au bilan depuis plus de 15 ans n'est pas imposable.

## III - L'imposition des plus-values privées

### 1) L'impôt et les prélèvements sociaux

Sur les biens immobiliers du patrimoine privé de l'exploitant (notamment les terres), les plus-values sont soumises à un impôt de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 %. Cependant, grâce à un dispositif d'abattement selon la durée de détention, aucune imposition sur la plus-value n'est applicable si le bien est détenu depuis au moins 22 ans. Quant aux prélèvements sociaux, ils ne sont pas applicables si le bien est détenu depuis au moins 30 ans.

### 2) Les cas d'exonération

Quelques cas d'exonération de taxation de la plus-values :

- ✓ si le bien vendu constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession,
- ✓ si le bien immobilier est vendu à un prix inférieur à 15 000 €,
- ✓ si le vendeur est un retraité ou une personne titulaire de la carte d'invalidité.



### 3) La taxe sur terrains devenus constructibles

Depuis 2010, il existe une taxe sur les ventes de terrains devenus constructibles. Elle est calculée sur la plus-value et son taux est de 5 à 10 % selon le montant de la plus-value. Avant toute opération de vente de terre, il convient donc de bien mesurer l'impact fiscal de façon à choisir le bon moment pour procéder à la vente.

## IV - Les droits d'enregistrement

### 1) En cas de vente

Dans la plupart des cas, sur les ventes de biens mobiliers et de parts de sociétés agricoles, les droits d'enregistrement sont fixes (125 € en général). En revanche, les droits sont proportionnels sur les ventes immobilières et le notaire informe l'acquéreur de leur montant avant l'opération. Ces droits sont à la charge de l'acquéreur.

### 2) En cas de donation ou de succession

Pour limiter les droits en cas de donation ou de succession, deux dispositifs existent.

#### a) Le régime des baux à long terme

A l'occasion d'une transmission en pleine propriété ou en nue-propriété, la valeur des

## Prévoir l'impact fiscal !

biens ruraux loués par bail à long terme bénéficiant, pour le calcul des droits, d'un abattement de 75 % jusqu'à 300 000 € (plafond applicable depuis 2019). Au-delà l'abattement est de 50 %.

#### b) Le pacte Dutreil

Il s'agit d'un engagement permettant au dirigeant de transmettre son entreprise à ses proches en les faisant bénéficier d'un abattement de 75 % sur les droits de succession ou de donation, sans plafonnement...

#### c) En société

Le donateur doit souscrire un engagement collectif de conservation des titres de l'entreprise pendant 2 ans minimum. Les parts peuvent alors être transmises avec l'exonération de 75 %, si l'un des signataires de l'engagement collectif ou bénéficiaire de la transmission exerce une fonction de direction dans les 3 années qui suivent la transmission. Chacun des héritiers ou donataires doit alors s'engager à conserver les titres reçus, pour une durée de 4 ans.

#### d) En exploitation individuelle

Il suffit que l'exploitation soit détenue depuis plus de 2 ans par celui qui veut la transmettre, que les bénéficiaires s'engagent à la garder durant 4 ans et à exercer pendant 3 ans la fonction de chef d'exploitation.

La souscription des engagements pour bénéficier de ce régime est donc une étape particulièrement importante à bien organiser, car bénéficier de 75 % de réduction sur les droits à payer peut sensiblement améliorer les conditions de la reprise d'activité pour le successeur.

La fiscalité de la transmission des petites entreprises, notamment agricoles, est un sujet assez technique, se faire accompagner pour l'aborder sereinement est un gage de réussite.

Les professions d'Expert Foncier et d'Avocat sont complémentaires et garantissent à l'exploitant agricole une transmission réfléchie et réussie en termes de fiscalité.

Jean-Christophe TREBOUS  
Avocat à Bourges (18)



ENTRETIEN

Portrait d'un Expert Foncier expatrié...



Agé de 32 ans, Expert Foncier titulaire depuis 2019, Simon AUDOIRE a choisi d'exercer son métier (le temps que lui permettra son visa) au sein d'un cabinet au Québec, à Montréal. C'est pour lui une réelle opportunité qui lui confère une ouverture d'esprit complémentaire, un élargissement de ses connaissances techniques et lui fait vivre une expérience humaine extrêmement enrichissante.

Quel a été votre parcours avant de devenir Expert Foncier ?

" Après des études d'ingénieur agricole à Purpan-Toulouse, j'ai débuté ma carrière professionnelle en octobre 2011 comme conseiller de gestion, dans l'Orne, auprès d'une clientèle agricole. Souhaitant me spécialiser dans le conseil juridique, j'ai repris mes études en droit à l'université de Toulouse. Auparavant, un Expert Foncier de la Somme, qui se reconnaîtra peut-être, m'avait permis de découvrir le métier en m'amenant avec lui sur le terrain. J'ai ensuite contacté un Expert Foncier de ma ville d'origine, Agen en Lot-et-Garonne (47), pour effectuer mon stage de master. J'ai été titularisé l'année passée. "

Pourquoi avez-vous choisi d'exercer ce métier ?

" Plusieurs éléments me paraissaient intéressants et semblaient pouvoir me correspondre. C'est un métier qui est à la croisée du technique et du juridique et qui peut s'exercer en libéral. Il requiert le goût pour l'investigation, le travail en extérieur et de bonnes qualités relationnelles. "

Qu'est-ce qui vous a motivé à pratiquer votre métier à l'étranger ?

" Connaître un environnement différent est, selon moi, le meilleur moyen de se remettre en question pour continuer à progresser. J'ai découvert, peu de temps après ma titularisation, qu'il existait une reconnaissance de titres entre la France et le Québec. Ce dispositif permet aux jeunes titulaires de faire valoir leurs qualifications. Une opportunité s'est présentée et je l'ai saisie. Mon permis de travail a une durée d'un an, reconductible une année. Cela me laisse le temps de profiter pleinement de l'expérience. "

Comment est organisée la profession au Québec ?

" L'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec (OEAQ) regroupe 1 000 professionnels travaillant seuls, ou le plus souvent associés dans des structures pouvant regrouper plus de 50 personnes. Cet ordre s'apparente au CNEFAF (Conseil national de l'expertise foncière, agricole et forestière). L'équivalent de la CEF, notre confédération, n'existant pas de façon autonome. Les membres de l'OEAQ s'affirment clairement comme des évaluateurs. De manière générale au Québec, les professions réglementées sont sans doute plus influentes qu'en France. Preuve en est, la ministre de la Justice a fait parvenir une vidéo soulignant l'évolution de l'ordre à l'occasion de son 50<sup>e</sup> anniversaire. "

Quelles missions traitez-vous au quotidien ?

" Je réalise pour le moment des évaluations résidentielles dans le cadre de prêts hypothécaires. Certains dossiers m'amènent à calculer des préjudices ou à intervenir dans un contexte de succession, séparation, ou à des fins fiscales. "

Qu'allez-vous retirer de cette expérience et la recommanderiez-vous à de jeunes Experts Fonciers ?

" Elle me permet d'approfondir mes méthodes et d'apprendre à travailler en équipe. Je la recommande fortement. Ici, au Québec, les compagnies sont en recherche de personnel qualifié et la formation des Experts Fonciers est appréciée. Les jeunes Experts Fonciers ne peuvent qu'en tirer du positif. "

Interview Laurence ROUAN

INSTANCE



Le CNEFAF contrôle pour mieux protéger

Structure de type ordinal, le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF) a été créé par décret le 6 novembre 2006.

Il regroupe l'intégralité des Experts Fonciers et Agricoles et des Experts Forestiers exerçant en France. Il est ouvert aux ressortissants de l'Union Européenne qui souhaitent s'établir sur le territoire national

Le CNEFAF dispose de pouvoirs réglementaires et disciplinaires. L'établissement et le contrôle de la liste des Experts Fonciers et Agricoles et des Experts Forestiers exerçant en France est l'une de ses missions principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il compte 526 Experts Fonciers et Agricoles et 166 Experts Forestiers, représentant environ 2000 emplois.

Le CNEFAF protège ces deux titres réglementés par l'article L171-1 du Code rural et de la pêche maritime. Il veille à faire respecter les devoirs professionnels de chaque personne inscrite sur la liste et contrôle annuellement son obligation à se former (24h/an), son assurance responsabilité civile professionnelle et son indépendance.

Un acteur reconnu

Le CNEFAF représente également les Experts Fonciers et Agricoles et les Experts Forestiers auprès des pouvoirs publics. Il participe à de nombreuses réflexions sociétales dans les domaines du foncier, de l'agriculture, de la forêt ou encore de l'environnement. Il est membre du Comité d'Application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, un ouvrage de référence unanimement reconnu en France.

Le statut de profession réglementée : une garantie pour les mandants

Plusieurs métiers dont l'exercice est soumis à l'obtention de diplômes spécifiques, de certifications, d'agrément ou d'inscription à des ordres professionnels, sont recensés en France. Les Experts Fonciers et Agricoles et les Experts Forestiers comptent parmi les « professions réglementées » ne disposant pas de monopole d'activités. Ainsi, les personnes figurant sur la liste du CNEFAF constituent un véritable corps d'experts, officiellement reconnus, répartis sur l'ensemble du territoire national, apportant aux particuliers, aux professionnels et aux donneurs d'ordre institutionnels, une garantie de professionnalisme, de probité et d'indépendance.

## Copropriété : focus sur l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019

Ce texte vient préciser la Loi ELAN du 23 novembre 2018 avec l'objectif de modernisation de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété, après consultation de tous les acteurs de l'immobilier. Son objectif est de préciser le cadre juridique de l'immeuble en copropriété et d'améliorer l'administration de la copropriété. Elle va entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> juin prochain et comporte 6 titres et 42 articles traitant des dispositions relatives à la structure de l'immeuble, son administration, les décisions, les régimes propres à certaines copropriétés, les dispositions diverses et transitoires.

### I - Le cadre juridique de l'immeuble en copropriété

#### 1) La structure de l'immeuble

(article 2 de l'ordonnance et article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965)

La destination des immeubles soumis au régime de la copropriété doit être à usage total ou partiel d'habitation. Antérieurement la destination n'était pas limitée. Les immeubles à usage autre que d'habitation pourraient sortir du régime de la copropriété sur décision unanime d'assemblée générale. La question se pose, pour l'avenir, d'un statut spécifique des immeubles à usage commercial, industriel ou professionnel. La division en volume ne sera plus soumise à avis préalable du maire et autorisation préfectorale. La disparition possible de la copropriété par réunion des lots en une seule main est rétablie (article 39 de l'ordonnance et 46-1 de la loi).

#### 2) Le statut des petites copropriétés

Il convient de distinguer les copropriétés de 2 lots et les copropriétés de 5 lots et moins, ou celles dont le budget annuel moyen des 3 derniers exercices est inférieur à 15 000 €.

##### a) Les copropriétés de 2 lots

Afin de débloquent la situation lors de divergences entre les 2 copropriétaires, l'ordonnance permet :

- ✓ Au copropriétaire majoritaire de

prendre seul les décisions relevant de l'article 24 (majorité simple) de la loi de 1965 (celles notamment relatives aux travaux d'entretien).

- ✓ Celui qui dispose de 2/3 des voix pourra prendre seul les décisions relevant de l'article 25 (majorité absolue).

- ✓ Chacun est autorisé à décider seul des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble avec ou sans urgence.

- ✓ L'assemblée générale peut être tenue sans convocation.

- ✓ Les décisions peuvent se prendre en l'absence d'assemblée générale sauf pour voter le budget et approuver les comptes ou si l'unanimité est requise.

- ✓ Le copropriétaire majoritaire qui a pris seul une décision doit la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre qui dispose d'un délai de 2 mois pour la contester.

- ✓ Un copropriétaire peut saisir seul le juge pour être autorisé à réaliser un acte qui requiert le consentement de l'autre lorsque son refus met en péril l'intérêt commun.

- ✓ La comptabilité est simplifiée : celui qui perçoit les revenus et réalise les dépenses doit tenir l'état des dépenses et créances à la disposition de l'autre copropriétaire.

##### b) Les copropriétés de 5 lots et moins, ou celles dont le budget annuel est inférieur à 15 000 €

- ✓ Le conseil syndical n'y est plus obligatoire.

- ✓ Toute décision qui fait l'unanimité des copropriétaires peut être prise par écrit sans tenue d'une assemblée générale.

- ✓ Seule l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes est obligatoire.

- ✓ Le syndic est dispensé de tenir une comptabilité en partie double.

- ✓ En l'absence de conseil syndical le syndicat peut adopter la forme coopérative à la majorité de l'article 25.

### II - L'administration de la copropriété

Plusieurs avantages sont à noter : l'assemblée générale va délibérer avec

plus de facilités, le conseil syndical sera plus fort, les travaux et le recouvrement des charges seront facilités et le syndic va voir son statut plus encadré.

#### 1) Les assemblées de copropriétaires

L'objectif de l'ordonnance est de faciliter leurs décisions et de trouver des parades contre l'absentéisme.

##### a) L'abaissement des majorités

La suppression des vide-ordures ainsi que l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes sont ramenées à la majorité de l'article 24.

L'installation de dispositifs de fermeture de l'entrée des immeubles est ramenée à la majorité de l'article 25.

##### b) Les passerelles

L'on peut actuellement prendre des décisions relevant de l'article 25 à la majorité de l'article 24 si le projet recueille au moins 1/3 des voix des copropriétaires. Cette mesure est étendue à l'ensemble des résolutions relevant de l'article 25 (division de copropriété, cession d'un droit de surélévation, ouverture d'un compte bancaire séparé...). Cette possibilité est également ouverte aux décisions relevant de la majorité de l'article 26 (majorité renforcée) qui peuvent être prises dans le cadre de l'article 25 si le projet recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires totalisant au moins le tiers des voix. La participation aux assemblées par correspondance est améliorée.

#### 2) Le conseil syndical

Ses pouvoirs sont renforcés.

(article 21 de l'ordonnance et 21-1 à 5 de la loi de 1965).

Le champ de la délégation de pouvoir donnée par l'assemblée générale est élargi. Celle-ci peut, à la majorité absolue, décider que le conseil syndical (composé d'au moins 3 membres) pourra prendre des décisions relevant de l'article 24 en

matière de travaux d'entretien et de remplacement d'équipements usagés. Cette délégation est donnée pour 2 ans maximum, renouvelable sur nouvelle délibération. Les travaux urgents sont concernés, à condition toutefois qu'ils soient acceptés à posteriori par l'assemblée. Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité, le président ayant voix prépondérante.

En contrepartie, le conseil doit rendre compte chaque année à l'assemblée générale de l'exercice de sa délégation de pouvoir. Il ne pourra agir que dans la limite des montants autorisés par celle-ci. De plus les membres du conseil pourront voir leur responsabilité engagée. Le syndicat devra souscrire une assurance responsabilité civile au nom de chacun. Sont exclus de la délégation de pouvoir : l'approbation des comptes, la fixation du budget prévisionnel, les adaptations du règlement de copropriété.

### 3) La facilitation des travaux et du recouvrement des charges

#### a) Les travaux

Le plan pluriannuel de travaux, dont le but était l'incitation à la rénovation des immeubles de plus de 15 ans, n'a pas été repris dans le texte de l'ordonnance, après avis du Conseil d'Etat. Cette disposition, qui allait dans le bon sens, selon les professionnels et les organisations de propriétaires, serait à l'examen et pourrait être reprise par voie d'amendement. Les travaux d'accessibilité des logements aux personnes handicapées pourront faire l'objet de l'inscription d'un point d'informations à l'ordre du jour accompagné d'un descriptif détaillé. L'assemblée générale ne pourra s'opposer à ces projets que s'ils portent atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipement ou s'ils ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble.

#### b) Le recouvrement des charges

Le prix de vente d'une partie commune par la copropriété sera remis à chaque copropriétaire après diminution de ses arriérés (article 16-1 de la loi de 1965). Le syndic n'aura pas besoin de faire appel à l'assemblée générale pour inscrire une hypothèque légale (article 19). La totalité des sommes dues par le copropriétaire sont garanties par le privilège immobilier spécial.

### 4) Le syndic

Chaque fois que la désignation du syndic sera à l'ordre du jour, le conseil syndical devra procéder à un appel d'offres, sauf dispense de l'assemblée générale constatée par un vote. Tout copropriétaire peut également proposer un syndic de son choix à l'assemblée générale.

Le syndic a une obligation de transmission au conseil syndical des documents relatifs à la copropriété. A défaut, il sera assujéti à des pénalités de retard.

Le changement de syndic va obéir à des règles plus précises :

- ✓ Lorsque le syndicat des copropriétaires met fin à la mission du syndic, une assemblée générale doit se prononcer dans les 3 mois sur la désignation d'un syndic remplaçant.
- ✓ Le conseil syndical (ou son président) peut engager le congédiement du syndic pour carence ou inaction.
- ✓ Le syndic sortant doit transmettre les archives de la copropriété dans le mois. Le délai est réduit à 15 jours pour les situations de trésorerie et les références de comptes bancaires (article 18-2 de la loi).

En contrepartie, le syndic aura la faculté de facturer de nouveaux services aux copropriétaires après accord de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24. Il s'agit de prestations particulières qui n'entrent pas dans le cadre du forfait. Celles-ci seront définies par décret.

L'ensemble de ces dispositions devrait conduire à une amélioration du fonctionnement des copropriétés, notamment en facilitant la gestion des petits immeubles et les prises de décisions à tous les niveaux. Cependant le renforcement des pouvoirs des conseils syndicaux peut amener des membres inexpérimentés à outrepasser leurs pouvoirs et engager leur responsabilité. L'assurance responsabilité civile souscrite pour chacun des membres du conseil syndical par la copropriété devrait atténuer ce risque, à condition toutefois que les garanties puissent jouer tant à l'égard du syndicat que des tiers.

Dominique ASTRUC  
Expert Foncier (63)

## FORMATION

### Planning 2020

Comme chaque année, la Confédération des Experts Fonciers propose à ses membres, titulaires et stagiaires, un panel de modules de formation extrêmement riche et professionnel.

#### Formation continue

- ✓ **10 mars Droit rural**  
Transmission et cession d'exploitations  
Paris - Fiap J. Monnet (75)
- ✓ **24 mars Immobilier**  
Evaluation des bâtiments spécifiques - Vannes (56)
- ✓ **21 avril Viticulture**  
Désordres viticoles et approche de l'évaluation des préjudices associés - Montpellier (34)
- ✓ **12 mai Droit environnemental**  
L'environnement et le droit rural  
Paris - lhedrea (75)
- ✓ **25 & 26 juin Agriculture**  
Culture biologique (bases techniques et agronomiques pour grandes cultures)  
Boigneville - Arvalis (91)
- ✓ **10 septembre Médiation**  
Initiation à la médiation - Nevers (58)
- ✓ **29 septembre Droit**  
Contrats de forage - Toulouse (31)
- ✓ **13 octobre Droit**  
Successions, libéralités et leur remise en question  
Paris - auditorium AG2R (75)
- ✓ **26 & 27 octobre Comptabilité/Gestion (volet 1)** Les bases de la comptabilité agricole  
Paris - CEF (75)
- ✓ **12 novembre Droit/Environnement**  
Les bases du droit de l'eau et l'application à l'expertise - Lyon (69)
- ✓ **23 & 24 novembre Comptabilité/Gestion (volet 2)** Les bases de la gestion d'entreprise  
Paris - CEF (75)
- ✓ **3 décembre Bureautique**  
Avantage et risques liés aux outils informatiques utiles à l'Expert Foncier - Amiens (80)
- ✓ **14 & 15 décembre Comptabilité/Gestion**  
Evaluation des entreprises agricoles  
Paris - CEF (75)

#### formation initiale

- ✓ **2, 3, 4 novembre**  
Environnement, forêt, plantations  
Bordeaux (33)

Ces formations sont ouvertes  
sous réserve de places disponibles.  
Pour toute information,  
contacter : [cef@experts-fonciers.com](mailto:cef@experts-fonciers.com)

# LE MONDE CHANGE, L'EXPERT FONCIER S'ADAPTE !



Partenaires de la manifestation

