



cas pratique

calamités agricoles « fourrages »



interview DDT 87

pourquoi missionner un expert ?



côté métier RTE 69

la gestion du préjudice visuel



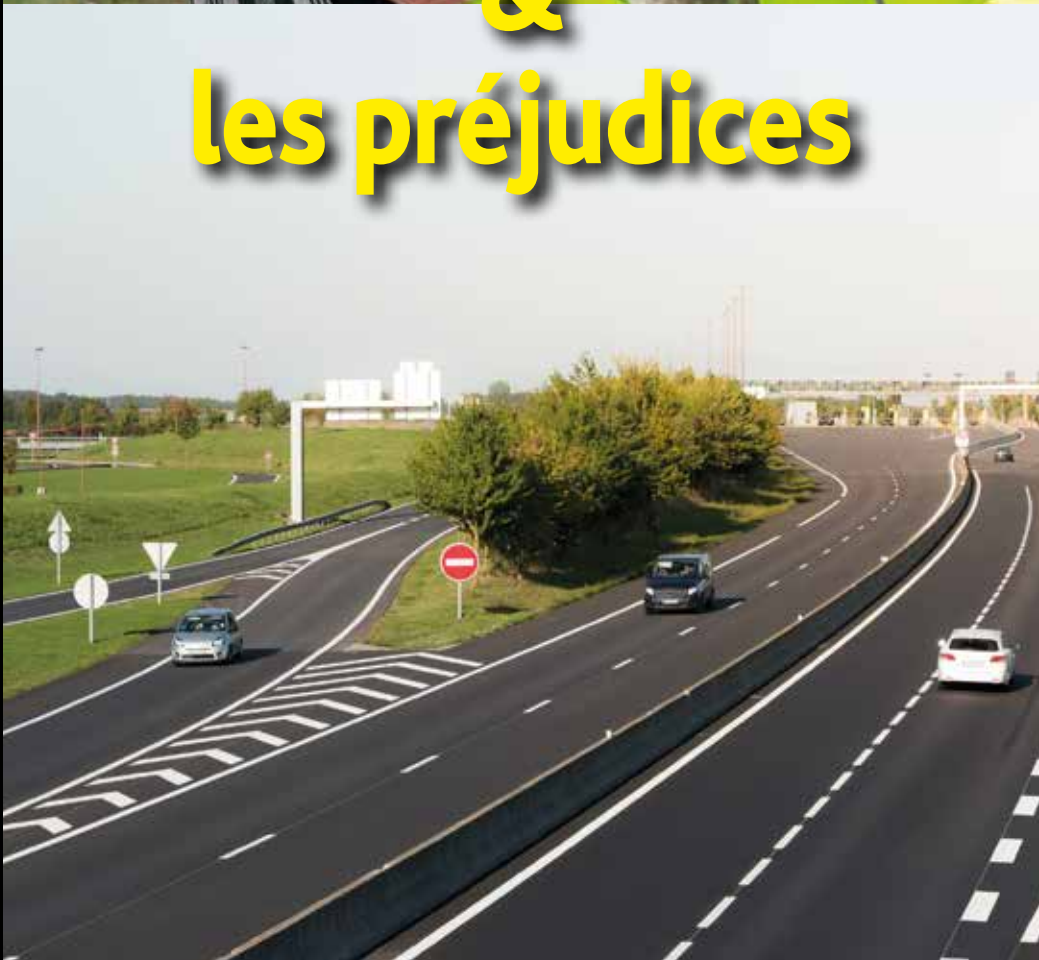
éclairages

l'arrêté de péril



L'Expert Foncier &

les préjudices



Retrouvez toute la collection du magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière sur www.experts-fonciers.com





4/5 Cas pratique

- Reconnaissance de calamités agricoles : expérience d'un expert
- Interview de Christine SAINT-MARTIN DDT 87

6/23 Dossier les préjudices

- 6/8 ■ Les bases juridiques du préjudice et de sa réparation
- 9/12 ■ La perte d'ensoleillement
- 13/14 ■ Les préjudices visuels
- 15/17 ■ Les préjudices écologiques
- 18/20 ■ Actualités jurisprudentielles
- 21/23 ■ Le drone, un atout pour l'Expert Foncier

24 Côté métiers

Interview de Pascale HENAFF
Chargée d'études RTE 69

25/27 Éclairages

immobilier, juridique, urbanisme, 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, Fotolia, Jérôme BATISSE, Laurent BERTHIER, Vincent JOURDIER, Gildas de KERMENGUY, Thibaut MALGAT, Philippe RIVOIRE, Franck TILLIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 12 mars 2019

Éditorial



La Confédération des Experts Fonciers est le syndicat professionnel qui regroupe plus de 86 % des Experts Fonciers exerçant en France.

Le mag, magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière, est son support de communication semestriel à destination de l'ensemble des interlocuteurs de la profession.

Chaque numéro est centré sur une thématique particulière qui révèle l'une ou

l'autre des nombreuses spécialités au cœur de l'exercice de ce métier au très large champ de compétences.

La commission Communication qui tient lieu de comité de rédaction privilégie une alternance des thèmes agricoles ou foncier et immobilier pour mettre en valeur les deux grands secteurs d'intervention des Experts Fonciers.

Au travers de cette approche, la Confédération des Experts Fonciers veut accroître sa visibilité et concerner tous les lecteurs. Aujourd'hui, dans ce douzième numéro le sujet central est totalement transversal et s'affranchit du clivage classique foncier ou agricole.

Les préjudices, qui sont la conséquence des atteintes portées aux droits, aux intérêts ou au bien-être d'une personne, imposent presque systématiquement l'implication de l'expert.

L'Expert Foncier intervient le plus fréquemment dans l'évaluation classique des dommages consécutifs à la survenance d'un sinistre assuré. Il est aussi parfois sollicité plus en amont dans la détermination même de la caractérisation du préjudice.

Je vous laisse entre les bonnes mains de mes consœurs et confrères auteurs des articles de ce numéro. Ils vont vous passionner et vous entraîner à leur suite entre les précisions du droit, les évolutions de notre perception collective de notre environnement, ou les aspects techniques et pratiques de l'implication de chaque expert dans le cadre des missions particulières qui leur sont confiées.

Bonne lecture à tous !

Thomas AUGUSTIN
Président

L'Expert Foncier au cœur de la procédure de reconnaissance de calamités agricoles

Les faits

L'année 2018 a été une année atypique du point de vue de la climatologie. Après un printemps relativement conforme à une année normale, une sécheresse durable s'est installée sur une grande partie du territoire français à partir de la mi-juin. Une absence d'amélioration durant l'été, jusqu'au mois de septembre, a conduit de nombreuses Directions Départementales des Territoires à déclencher la procédure de calamités agricoles « sécheresse sur fourrages », fortement incitées par la profession agricole.

Ainsi au 31 décembre 2018, 12 départements ont été reconnus au titre des calamités agricoles, en totalité ou partiellement, par le CNGRA (Comité National de Gestion des Risques en Agriculture). D'autres demandes sont en cours d'examen.

La législation

Le décret n° 2016-1611 du 25 novembre 2016 relatif au CNGRA, aux comités départementaux d'expertise et à la procédure de reconnaissance des calamités agricoles modifie les textes existants et introduit notamment une nouvelle disposition.

Il modifie la composition de la mission d'enquête (visites sur place) avec, pour la sécheresse, la présence d'un expert technique indépendant n'exerçant aucune activité professionnelle dans le département. C'est à ce titre là que je suis intervenu pour les départements de Haute-Vienne courant octobre et de Charente courant décembre 2018.

La procédure

L'Expert Foncier désigné fait partie intégrante de la mission d'enquête qui se déplace sur les exploitations pour constater les pertes dues à la sécheresse. Il apporte ses compétences techniques dans la réalisation



des bilans fourragers (contrôle des récoltes, des stocks restants, des achats habituels ou non, et des effectifs d'animaux présents...). Sa connaissance du terrain et du monde agricole apporte un réel soutien aux équipes de l'administration chargées de ces visites. Son indépendance vis-à-vis des Organisations Professionnelles Agricoles (OPA) et de l'administration est un atout fortement apprécié.

La mission

Ainsi, seize exploitations à dominante ovins viande, bovins viande, bovins laitier et élevage de chevaux ont été visitées par la commission d'enquête, huit en Haute-Vienne et huit autres en Charente.

A la suite de ces visites terrain, l'Expert Foncier analyse toutes les informations récoltées et valide les bilans fourragers pour chaque exploitation. Il doit rendre, dans un temps relativement restreint, un rapport indépendant qui a pour objet de mettre en évidence la capacité des exploitations visitées à couvrir les besoins hivernaux de leurs animaux et d'approcher un taux de perte fourrager pour la zone déterminée.

Ce rapport est joint à celui de l'administration (données terrain, zonage, informations Météo France...) pour le dépôt du dossier devant le CNGRA.

Vincent JOURDIER
Expert Foncier (71)



Christine SAINT-MARTIN

Adjointe du Service Economie agricole de la Direction départementale des territoires de la Haute-Vienne en charge de la gestion des aides conjoncturelles et de crise

Nous missionnons les Experts Fonciers pour leur objectivité

Pourquoi et comment avez-vous fait appel à un Expert Foncier ?

“ En cas de dommages susceptibles de présenter le caractère de calamités agricoles, le Code rural prévoit que le préfet de département prenne les dispositions nécessaires pour recueillir les informations suite à la survenance du phénomène climatique. Pour les dommages agricoles causés par la sécheresse, un Expert Foncier indépendant qui n'exerce pas d'activité professionnelle dans le département doit être désigné.

Notre choix s'est porté sur un expert qui ne se trouve pas dans le bassin de production de la Limousine, race emblématique de notre département, et qui est inscrit sur la liste du CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière). ”

Comment a été perçue l'intervention de l'Expert Foncier lors de la mission d'enquête ?

“ Pleinement satisfaisante. Le contact avec les éleveurs bovins et ovins des exploitations visitées, dans le cadre de la mission d'enquête, s'est très bien passé. Le manque de fourrages reste une problématique très prégnante lors d'une sécheresse. Le fait que l'expert retenu

soit également éleveur a permis de bien appréhender la situation et a facilité les échanges avec les éleveurs rencontrés localement.

Outre les aspects relationnels, il s'agit de mesurer toutes les conséquences sur le cheptel d'un point de vue zootechnique. Analyser des bilans fourragers requiert aussi une certaine technicité. Ce sont ces compétences réunies qui sont indispensables sur ce type de mission. ”

Quelle est pour l'administration la plus-value apportée par l'Expert Foncier ?

“ Il apporte un regard extérieur objectif. L'Expert Foncier a été chargé de rédiger un rapport qu'il a présenté, lui-même, lors du comité départemental d'expertise de la Haute-Vienne, instance qui réunit les organisations syndicales agricoles, le président de la chambre départementale d'agriculture, les représentants des assurances, des établissements bancaires et l'administration.

Le rapport de l'expert est une des pièces constitutives du dossier de demande de reconnaissance de calamités agricoles introduite auprès du ministère de l'Agriculture par le préfet de la Haute-Vienne. ”





Les bases juridiques du préjudice et de sa réparation

Sur le plan civil, le préjudice trouve son origine dans le droit de la responsabilité. La responsabilité civile désigne l'obligation faite à la personne légalement présumée fautive de réparer le dommage causé à autrui. L'obligation peut naître de la volonté des parties, on la qualifie alors de responsabilité contractuelle. Dans le cas contraire, on parle de responsabilité extracontractuelle.

I - La responsabilité contractuelle

1) Base juridique

La responsabilité contractuelle trouve son origine dans le nouvel article 1231-1 du Code civil. Il dispose que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure* ».

2) Caractérisation

Quatre conditions doivent être réunies pour qualifier la responsabilité contractuelle :

- a) La survenance d'un dommage
- b) L'existence d'un contrat valable

Celui-ci doit respecter les 3 conditions du nouvel article 1128 du Code civil :

- ✓ le consentement des parties,
- ✓ leur capacité de contracter,
- ✓ un contenu licite et certain.

c) Le manquement à une obligation contractuelle

Il peut s'agir soit d'une obligation de moyens, soit d'une obligation de résultat où il n'y a pas lieu de prouver de faute. A noter que la force majeure, empêchant le débiteur d'exécuter le contrat, l'exonère de dommages et intérêts.

d) Le lien de causalité

Il doit être prouvé que le manquement à une obligation contractuelle est la source du dommage.

II - La responsabilité extracontractuelle

1) Evolution du fondement juridique

Conçue dans le but de prévenir les comportements répréhensibles, le concept de responsabilité extracontractuelle a évolué avec le temps.

Dès la rédaction du Code civil, le régime de responsabilité civile émane de la morale judéo-chrétienne donnant lieu à la responsabilité pour faute.⁽¹⁾

a) Le risque et la garantie

La société évoluant, dans le contexte de la révolution industrielle, la responsabilité pour risque est apparue.

Une obligation de sécurité s'est imposée, priorité a été donnée à la notion d'indemnisation où l'Etat peut se substituer en l'absence de personne fautive (catastrophe naturelle, calamités agricoles, amiante, etc...).

La responsabilité du fait des produits défectueux (produit n'offrant pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre)⁽²⁾ s'inscrit dans cette catégorie de responsabilité sans faute.

Enfin, il existe un régime alternatif, éga-

lement indépendant de l'existence d'une faute, appelé « trouble anormal de voisinage ».⁽³⁾ Le préjudice, le dépassement d'un seuil de nuisances, compte alors davantage que le fait générateur.

b) Le principe de précaution

Dans une logique d'anticipation, le principe de précaution vise à éviter tout dommage en l'absence de certitudes scientifiques. Il figure notamment au Code de l'environnement⁽⁴⁾ depuis la Loi sur la reconquête de la biodiversité.

Trouvant son origine dans la jurisprudence, le principe de précaution dissuade et sanctionne. Il se rapproche ainsi de la responsabilité pour faute.

2) Dernières évolutions

Du fait de son absence de caractère personnel (voir III-1), la nature avait, jusqu'à une période récente, rarement bénéficié de réparations. L'atteinte à l'environnement n'était alors envisagée que sous l'angle du préjudice à l'utilisateur. Ainsi indemnisait-on une association de pêche pour financer les frais d'alevinage suite à la pollution d'un cours d'eau.⁽⁵⁾

Tout récemment, la jurisprudence a ouvert

la voie à une évolution majeure en la matière. L'arrêt Erika⁽⁶⁾ a reconnu un préjudice écologique, distinct de celui subi par l'association ou la collectivité territoriale demandeuses.

Moins de quatre ans plus tard, le principe de la réparation du préjudice écologique était gravé dans le marbre.⁽⁷⁾

3) Caractérisation

Quel que soit son fondement, la responsabilité civile extracontractuelle requiert un fait générateur, un dommage et un lien de causalité entre les deux.

Elle peut avoir pour origine la faute personnelle, le fait des choses ou encore le fait d'autrui.⁽⁸⁾ En particulier, les parents doivent répondre des dommages causés par leurs enfants mineurs. De même, le propriétaire d'un animal est responsable de ses dégâts causés, qu'il soit sous sa garde ou échappé.⁽⁹⁾

III - La réparation du préjudice

1) Qualification du préjudice

Pour être réparable, tout préjudice doit être certain, personnel et direct.

a) Préjudice certain

Son caractère certain n'implique pas forcément qu'il soit actuel. Ainsi, un préjudice futur, mais dont la survenance est certaine, doit être réparé. La cour de Cassation a jugé que du fait de l'instabilité du sous-sol, des maisons allaient devenir inhabitables, autorisant l'indemnisation des victimes.⁽¹⁰⁾

S'agissant des gains manqués, la perte de chance est régulièrement reconnue comme préjudice réparable. Son caractère éventuel est cependant écarté.⁽¹¹⁾

⁽¹⁾ Article 1240 du Code civil.

⁽²⁾ Articles 1245 et suivants du Code civil.

⁽³⁾ Voir Cour de cassation, Chambre civile 2, du 19 nov. 1986, 84-16.379.

⁽⁴⁾ Voir article L 110-1.

⁽⁵⁾ Conseil d'Etat, 12 juil. 1969.

⁽⁶⁾ Cour de cassation, chambre criminelle, 25 sept. 2012, n°10-82.938.

⁽⁷⁾ Article 1246 du Code civil.

⁽⁸⁾ Article 1242 du Code civil.

⁽⁹⁾ Article 1243 du Code civil.

⁽¹⁰⁾ Chambre civile 2, du 3 mars 1993, 91-17.199.

⁽¹¹⁾ Civile 1^{ère}, 21 nov. 2006, n°05-15.674.



Le trouble anormal de voisinage fait exception au caractère certain du préjudice car il n'exige que le simple constat de l'anormalité du trouble causé à la victime.⁽¹²⁾

b) Préjudice personnel

Le préjudice doit être personnel⁽¹³⁾ dans la mesure où seules les victimes ou leurs représentants peuvent demander réparation.

c) Préjudice direct

Il doit également être la conséquence directe du fait générateur. Le lien de causalité précédemment évoqué devant être démontré.

2) Caractérisation de la réparation

Le principe essentiel est celui de la réparation intégrale, le Juge restant libre des méthodes d'évaluation.

Elle doit remettre la victime dans la situation où elle se serait trouvée si le fait générateur ne s'était pas produit. Le dédommagement ne peut être supérieur au préjudice. L'enrichissement sans cause est notamment évoqué dans le Code des assurances.⁽¹⁴⁾

En matière contractuelle, le nouvel article 1231-3 du Code civil limite la réparation aux dommages anticipés lors de la conclusion du contrat.

Préjudice, le quotidien de l'Expert Foncier

3) La prescription de l'action en réparation

Le délai de droit commun pour l'extinction de l'action en justice est désormais de 5 ans à compter de la connaissance du fait générateur par le titulaire du droit.⁽¹⁵⁾ S'agissant de dommages causés à l'environnement, la prescription est trentenaire.⁽¹⁶⁾ Les demandes relatives aux contrats d'assurance sont prescrites dans les 2 ans qui suivent la connaissance du préjudice.⁽¹⁷⁾ En construction immobilière, la prescription, de 10 ans, concerne les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.⁽¹⁸⁾

Conclusion

Que l'on soit en présence d'un contrat ou non, le dommage, le fait générateur et leur lien de causalité caractérisent le préjudice. Les fondements de la responsabilité civile se sont considérablement enrichis.

Autrefois basée sur la faute, les évolutions sociales ont fait naître la responsabilité sans faute. L'anticipation des risques ouvre aujourd'hui la voie au principe de précaution, codifié récemment mais bien présent dans la jurisprudence. Le préjudice écologique, également d'origine prétorienne, n'a été reconnu que très tardivement.

Désormais, on considère que le dommage n'est plus subi par l'utilisateur mais bien par l'environnement, ce qui laisse présager un important contentieux quant aux estimations de préjudices.

Dans ce domaine, le délai de prescription particulièrement long et la liberté de fixation des indemnités laissée au Juge donnent à l'Expert Foncier de nouveaux champs d'actions particulièrement novateurs.

Simon AUDOIRE
Expert Foncier (47)

⁽¹²⁾ Cour de cassation, Chambre civile 3, du 21 juil. 1999, 96-22.735.

⁽¹³⁾ Article 31 du Code de procédure civile.

⁽¹⁴⁾ Article 31 du Code de procédure civile.

⁽¹⁵⁾ Article 2224 du Code civil.

⁽¹⁶⁾ Article L 151-1 du Code de l'environnement.

⁽¹⁷⁾ Article L 152-1 du Code des assurances.

⁽¹⁸⁾ Voir article 1492-4-2 du Code civil.





La perte d'ensoleillement

Parmi les troubles de voisinage, la perte d'ensoleillement est de plus en plus souvent alléguée par les parties auprès des Tribunaux de Grande Instance.

Gêne visuelle, ombre portée, dévalorisation des biens... la finalité étant d'obtenir soit une indemnisation, soit une diminution, voire la suppression du trouble de voisinage. L'Expert Foncier, confronté à ce genre de préjudice, peut s'appuyer sur les compétences d'un Géomètre-Expert.

I - Pourquoi parle-t-on de trouble anormal ?

Il semble évident que construire un immeuble en ville est normal. Mais si cet immeuble de 3 ou 4 étages remplace le plain-pied de votre voisin retraité récemment décédé, vous pouvez estimer que le trouble causé est « anormal ».

C'est un arrêt du 27/11/1844 de la Cour de cassation qui est à l'origine de ce concept. Un arrêt du 04/02/1971 de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation va ensuite

appuyer cette théorie et la rendre indépendante de l'existence d'une faute.

L'arrêt du 19/11/1986 de la Cour de cassation formule le principe suivant : « *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage* ».

Enfin l'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 12/10/2005 institue le cas de responsabilité sans faute en jugeant que « *le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage* ».

Il s'agit donc, en revenant à l'exemple de l'immeuble construit en ville, du cas d'une construction respectant toutes les règles d'urbanisme, ayant fait l'objet d'un permis de construire purgé de tout recours des tiers, et ayant obtenu sa conformité, mais qui, de par sa taille ou son orientation, crée un trouble du voisinage pouvant être considéré comme anormal, c'est-à-dire excédant le trouble raisonnable et habituel du voisinage.

II - Quelles sont les causes de la perte d'ensoleillement ?

Comme évoqué précédemment, la construction d'un bâtiment en ville peut être à l'origine de la perte d'ensoleillement et c'est d'ailleurs le cas le plus fréquent rencontré dans les tribunaux.

Un mur de clôture, une haie de thuyas de 2 mètres de haut sur toute la longueur du terrain, un arbre de 20 mètres de haut peuvent également être à l'origine d'une perte d'ensoleillement considérée comme anormale en zone urbaine.

En zone semi-urbaine, voire rurale, une peupleraie située sur la parcelle voisine est à même de créer très rapidement un mur végétal ne laissant plus passer les rayons du soleil et créant une ombre

portée équivalente à celle d'un immeuble de 10 étages !

III - Quels sont les préjudices allégués par les voisins ?

Le préjudice de départ est un préjudice de perte d'ensoleillement bien sûr mais ce préjudice entraîne bien d'autres. Parmi les cas rencontrés peuvent être retenues la gêne visuelle (sensation d'enfermement), la perte de valeur du bien (dépréciation), la perte de chaleur (baie vitrée à l'ombre) et donc l'augmentation des charges de chauffage, la perte de production énergétique (cellules photovoltaïques se trouvant à l'ombre). Dans le cas d'un mur végétal, la chute des feuilles dans les gouttières et l'apparition de mousse sur les terrasses peuvent également être allégués.

IV - Quantifier la perte d'ensoleillement et le préjudice

Afin de quantifier la perte d'ensoleillement, il est d'abord nécessaire de recueillir les données terrain puis de les traiter et de les modéliser numériquement et enfin d'en analyser les résultats.

1) Le mesurage des lieux

Il est nécessaire de mesurer dans les trois dimensions (X, Y, Z : longitude, latitude, altitude) les lieux litigieux, en particulier le bâtiment créant l'ombre et la zone susceptible d'être impactée par l'ombre. Pour ce faire, le géomètre utilise une station robotisée à visée laser qui permet d'obtenir une précision centimétrique. Il géoréfère ensuite le lever avec une station GPS en temps réel (X, Y en RGF93-CC50 et Z en NGF-IGN69).

2) Le traitement des données

La modélisation des éléments relevés sur le terrain est effectuée avec un logiciel de cartographie professionnel qui donne une situation actuelle.

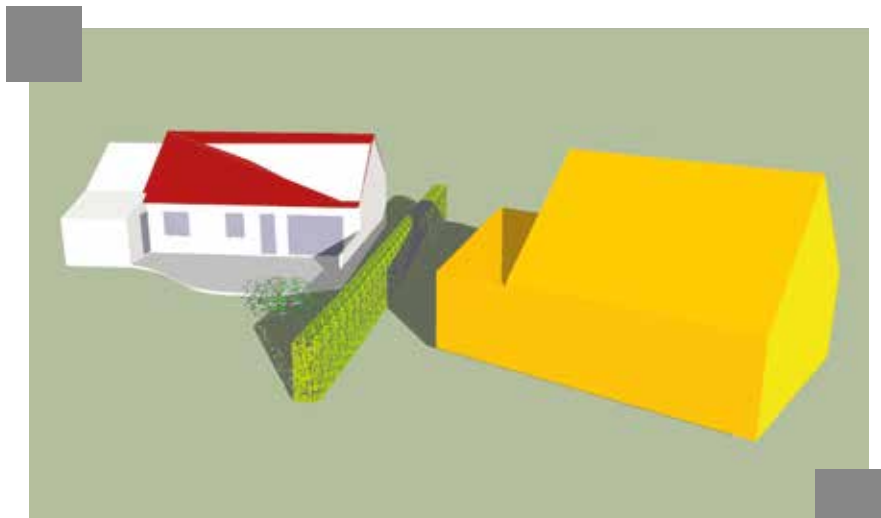
Puis, grâce au permis de construire, aux éléments anciens ou même à des photographies, il convient de supprimer les éléments nouveaux afin d'obtenir l'état des lieux avant travaux.

Un logiciel de Conception Assistée par Ordinateur (CAO) permet d'intégrer les deux modélisations (avant et après travaux), de produire des images 3D qui peuvent être visualisées à 360° et éditées.

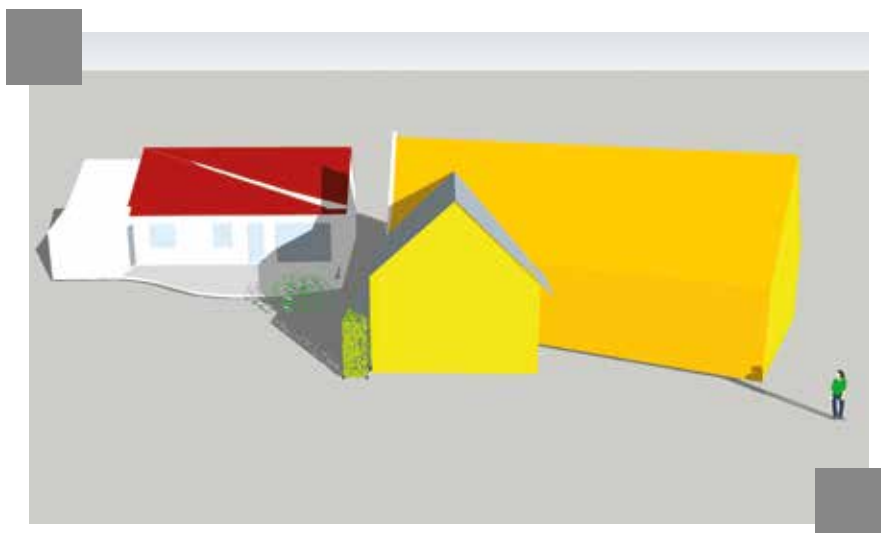
Ci-contre, deux schémas illustrant le résultat obtenu.

3) Méthodologie utilisée

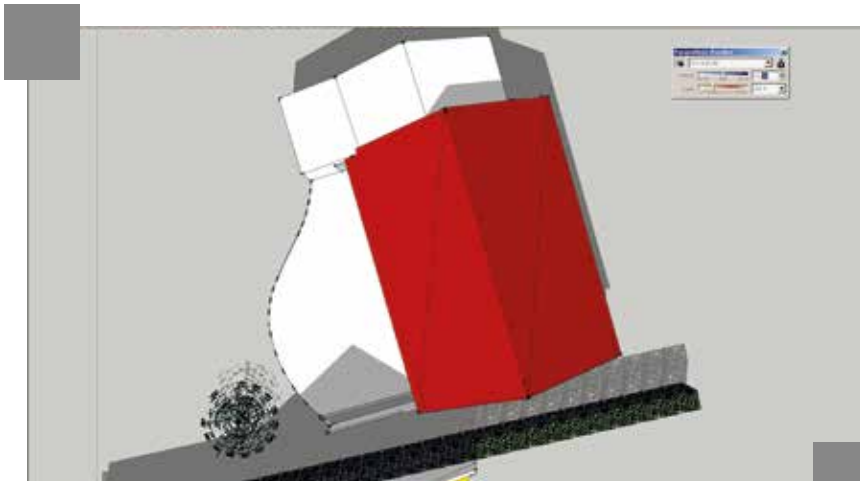
Le logiciel de CAO permet, en modifiant divers paramètres comme la longitude, la latitude et l'orientation géométrique des lieux, d'obtenir un rendu réaliste des ombres et ce aux différents moments de la journée. Ce logiciel permet également d'avoir une vision des ombres portées suivant différents points de vue comme la perspective, la vue de face, la vue de dessus... Il suffit de choisir l'endroit d'où l'on veut voir et vers où l'on veut voir.



Etat des lieux avant travaux



Etat des lieux après travaux (actuel)



Vue de dessus permettant d'estimer la proportion de la surface de terrasse ombrée.



Vue de face permettant d'estimer la proportion de la surface de baie vitrée ombrée.

Dans l'exemple ci-dessus, le demandeur alléguait une perte d'ensoleillement sur sa terrasse, mais aussi sur la baie vitrée donnant sur cette terrasse. Il a donc été décidé de quantifier la perte d'ensoleillement selon deux critères :

- ✓ La proportion de la surface de terrasse ombrée avant et après travaux en utilisant une vue de dessus.
- ✓ La proportion de la surface de baie vitrée ombrée avant et après travaux en utilisant une vue de face.

Sachant que la position du soleil varie en élévation et en azimut constamment, en fonction du mois, du jour, de l'heure, des minutes et des secondes, afin d'obtenir des résultats tangibles, il est nécessaire de réitérer ces modélisations à des dates réparties durant l'année et à des moments répartis dans la journée. Il était donc nécessaire de procéder à un

calcul le 1^{er} et le 15 de chaque mois, trois fois par jour, à savoir 2 heures après le lever du soleil, à midi au soleil et 2 heures avant le coucher du soleil.

Le site ephemeride.com permet d'obtenir les horaires de lever et de coucher du soleil sur la ville où se situe le litige.

En annexe page 12, est décrit un exemple graphique des résultats obtenus le 15 décembre.

L'observation des 24 simulations graphiques permet de constater visuellement que la baie vitrée est totalement à l'ombre du matin au soir, entre le 1^{er} novembre et le 15 février, ce qui n'était pas le cas avant les travaux d'extension de l'habitation du voisin. De même, la terrasse subit une perte d'ensoleillement importante d'octobre à avril. Cette constatation visuelle n'est pas suffisante pour quantifier la perte d'ensoleillement.

Afin de mesurer la perte d'ensoleillement, il convient de multiplier la surface ensoleillée par la durée d'exposition avant et après travaux. Ceci va permettre de quantifier la perte d'énergie subie.

A noter que ces calculs ne tiennent pas compte des conditions météorologiques rencontrées les jours choisis pour les mesures et qu'ils correspondent à un ensoleillement idéal, sans nuages masquant le soleil.

La comparaison des résultats permet de conclure que l'extension de la construction, de par sa taille et son orientation, crée une perte d'ensoleillement.

Préjudice mesurable et indemnisable

Conclusion

La perte d'ensoleillement est un trouble anormal de voisinage. C'est cette anomalie différente chez chacun d'entre nous, de par notre sensibilité, notre caractère et nos valeurs qu'il convient de quantifier.

L'ensoleillement a-t-il plus d'importance au nord qu'au sud de la France ou inversement ? L'ensoleillement est-il plus important pour des retraités présents la journée que pour des actifs absents une grande partie de la journée ?

Bien des questions et des paramètres peuvent modifier la frontière entre la normalité et l'anormalité.

La mission du Géomètre Expert est de quantifier la perte d'ensoleillement. L'Expert Foncier va s'appuyer sur ce travail pour proposer une évaluation de ce préjudice. Le juge, éclairé par les données fournies, tranchera sur l'existence du préjudice et son éventuelle indemnisation

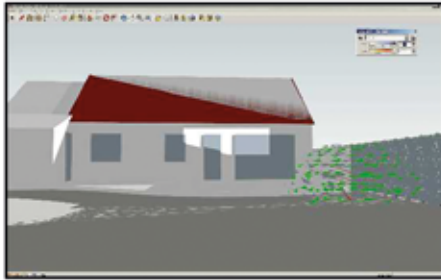
Franck TILLIER

Géomètre-Expert D.P.L.G.

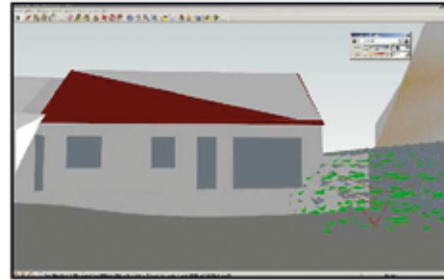
Expert près la Cour d'Appel et la Cour Administrative d'Appel de Douai

Estimation de l'ombrage le 15 décembre

à 10 h 42

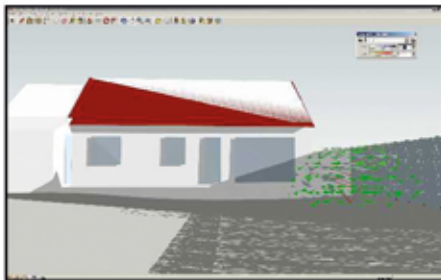


Surface de terrasse ombrée avant travaux : 50,28 m²
Surface de baie vitrée ombrée avant travaux : 4,87 m²

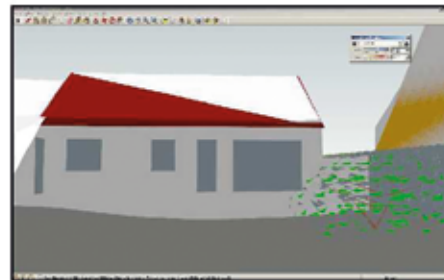


Surface de terrasse ombrée après travaux : 57,73 m²
Surface de baie vitrée ombrée après travaux : 6,56 m²

à 13 h



Surface de terrasse ombrée avant travaux : 50,96 m²
Surface de baie vitrée ombrée avant travaux : 2,08 m²

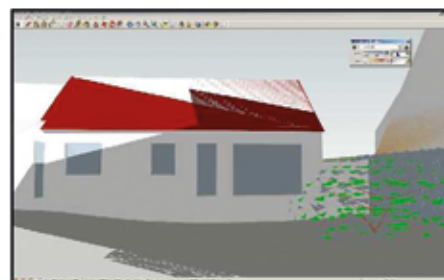


Surface de terrasse ombrée après travaux : 57,73 m²
Surface de baie vitrée ombrée après travaux : 6,56 m²

à 16 h 53



Surface de terrasse ombrée avant travaux : 28,36 m²
Surface de baie vitrée ombrée avant travaux : 5,67 m²



Surface de terrasse ombrée après travaux : 57,73 m²
Surface de baie vitrée ombrée après travaux : 6,56 m²



Les préjudices visuels

Cet article retrace un retour d'expérience de 2012 à 2017, dans le cadre d'un travail en commission interdépartementale d'évaluation amiable de préjudice visuel. Il concerne le préjudice visuel subi par les riverains de la ligne à très haute tension (THT) Cotentin-Maine. Ici, l'Expert Foncier sollicité, comme le stipule la convention nationale signée entre EDF et la Confédération des Experts Fonciers (CEF), a mis son expérience au service de la commission interdépartementale d'évaluation de préjudice visuel. Ladite commission a rencontré les riverains de la ligne THT Cotentin-Maine pour évaluer le préjudice visuel qu'ils avaient subi.

Le contexte

La commission a été constituée par arrêté inter-préfectoral en date du 15 juin 2011. Les travaux de construction de la ligne ont été réalisés de 2012 à avril 2013, date de mise sous tension de l'ouvrage. Les membres de la commission ont commencé les visites des maisons d'habitation recensées dans la bande des 200 mètres en octobre 2012. La commission a visité au total 1 500 maisons jusqu'en juin 2017.

I - Composition de la commission

La commission s'est organisée en 2 sous-commissions ayant chacune une couverture géographique spécifique. Chaque sous-commission était composée de quatre membres et de suppléants :

- ✓ deux représentants des intérêts publics avec un président issu des membres du corps des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel et un représentant de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE),

- ✓ deux représentants des intérêts privés avec un Expert Foncier et un notaire. Le bon fonctionnement de ces sous-commissions était assuré pour chacune par un président.

II - Relations entre les membres de la commission et les riverains

Les propriétés visitées ont fait l'objet soit d'un recensement par RTE parce qu'étant dans la bande des 200 m, soit d'un dépôt

de formulaire de demande d'évaluation du préjudice visuel mis à disposition des propriétaires en mairie par la préfecture.

A quelques exceptions près, l'accueil des riverains a été bon, avec toutes les nuances des intérêts de chacun, de leurs inquiétudes ou espoirs. En effet, au-delà de sa mission d'évaluation, la commission s'est montrée à l'écoute des riverains, leur a manifesté son indépendance et leur a explicité la démarche.

III - Méthodes d'évaluation retenues par les commissions

La commission s'est organisée en 2 sous-commissions ayant chacune un périmètre géographique dédié : la commission Nord pour la Manche et le Calvados, la commission Sud pour la Mayenne et l'Ille et Vilaine.

Elles ont consacré en moyenne une journée par semaine pour les visites ou les réunions de synthèse durant les 5 années de la démarche.

Les commissions Nord et Sud ont partagé les méthodes et critères d'évaluation, les modalités et fréquence de rencontres avec les riverains.

Chaque commission a constaté que chaque cas était particulier et qu'une méthode rigoriste aurait été inappropriée, confirmant le caractère indispensable de la présence de professionnels représentant des métiers différents.

Parmi les critères retenus, peuvent être relevés la valeur vénale des biens, la visibilité de l'ouvrage depuis les pièces à vivre, la visibilité de l'ouvrage en arrivant sur le lieu d'habitation, la présence, le type et l'existence ou non d'un écran végétal (maîtrisé ou non par le demandeur), tout comme les paramètres saisonniers pouvant influencer sur la perception le jour de la visite.

En revanche, les commissions ont convenu de ne pas intégrer dans l'évaluation du préjudice visuel d'autres préjudices ou ouvrages extérieurs (présence d'éoliennes, passage de l'autoroute). Enfin, en termes de méthode, il a été retenu les bâtiments existants avant la construction de l'ouvrage.

Les commissions ont transmis leurs avis à RTE tous les 3 mois, s'assurant ainsi d'un traitement homogène par zone géographique.

Concernant le traitement des indemnités selon les termes de l'arrêté, les requé-

rants avaient le choix entre 2 options :

- ✓ être indemnisés du préjudice visuel de manière forfaitaire et définitive,
- ✓ disposer d'un délai de 18 mois pour vendre leur bien et être indemnisés par RTE en cas de différence entre la valeur du bien estimée par la commission et le prix de vente réel.

1) Option 1 : évaluation du préjudice visuel

Les principales problématiques à prendre en compte ont été :

- ✓ D'arriver à isoler l'unique préjudice visuel parmi d'autres préjudices évoqués par les personnes rencontrées (nuisances sonores...).
- ✓ D'apprécier le préjudice à partir à la fois de l'intérieur de l'habitation, mais également de l'extérieur et de l'environnement proche de la propriété quand la ligne, bien que non visible depuis la maison, se trouve être objectivement très impactante pour un candidat à l'achat (sur le chemin d'accès par exemple).
- ✓ D'estimer des biens d'habitation lorsque ceux-ci font partie d'un ensemble immobilier de type corps de ferme par exemple, du fait du caractère théorique de leur valeur vénale (la vente de la seule maison d'habitation est impossible) et de se mettre d'accord sur les abattements.
- ✓ D'évaluer le bien alors qu'une extension a été construite entre temps.
- ✓ D'élaborer une méthode spécifique aux biens en abord de poste et/ou d'une ligne électrique déjà existante (la ligne ayant été doublée pour partie).
- ✓ D'évaluer le bien lorsqu'il a été vendu entre temps (difficilement visitable).
- ✓ De faire admettre que le ratio entre indemnité et valeur vénale était insuffisant pour comprendre l'évaluation du préjudice visuel (cas de comparaison entre voisins).

2) Option 2 : accompagnement à la vente

Pour permettre aux demandeurs d'exercer l'une ou l'autre des options comme indiqué ci-dessus, il était imposé à la commission, dès lors qu'elle constatait un préjudice visuel, de chiffrer également la valeur vénale du bien sans la présence de l'ouvrage. Au terme de ses travaux, la commission a estimé de manière unanime que cette option ne devrait pas être retenue, sauf

Convention RTE / CEF

éventuellement, et à minima, à la restreindre à la bande des 200 m. En effet, cette option est difficile à mettre en œuvre, d'une part car l'estimation de la valeur vénale comme indicateur de référence en cas de vente et celle pour déterminer l'indemnisation du préjudice visuel sont de nature différente, et d'autre part la motivation de vendre au-delà de 200 mètres peut être dépourvue de lien avec l'implantation du nouvel ouvrage.

IV - Contentieux

3 contentieux seulement ont été mis à jour pour 167 kms de ligne. Ce résultat démontre de l'utilité et de la qualité de l'intervention de la commission, son indépendance, le respect des avis, le bon format des fiches d'évaluation, la juste pédagogie de la commission.

V - Conclusion

La parité public/privé a été appréciée par les membres de la commission et par les riverains. La complémentarité des compétences et des regards des membres de la commission a constitué un des points principaux pour aboutir à des estimations fiables.

Les autres points positifs sont relatifs à l'appréciation du marché local par des professionnels de l'immobilier. De même, les conditions d'indemnisation ont fait l'objet d'un traitement au fil de l'eau, rassurant les propriétaires. La fiche d'évaluation produite par la commission informait et détaillait les biens et le préjudice permettant ainsi d'instruire les contentieux.

L'Expert Foncier, de par sa connaissance du marché local, du milieu rural, de sa capacité à dialoguer, de son indépendance est un élément qui se révèle incontournable pour la commission d'évaluation de préjudice visuel.

Isabelle AUBRY
Expert Foncier (50)



Les préjudices écologiques

Dans un monde préoccupé par les dégâts qu'occasionne l'homme sur son environnement et oscillant entre développement durable et décroissance, la lutte contre l'effondrement constaté de la biodiversité est devenue le dernier combat.

Cette cristallisation de toutes les attentions s'est récemment matérialisée par l'inscription dans le Code civil de la réparation de tout dommage fait à la biodiversité, imposant alors de nouvelles contraintes sur la gestion du foncier déjà fortement sollicité.

I - Qu'entend-on par préjudices écologiques ?

Ces deux mots accolés semblent de prime abord une association contre nature.

Un préjudice est un dommage causé à un tiers, tel qu'il peut être défini juridiquement : préjudice matériel ou corporel, mais également moral ou esthétique.

En revanche, le mot écologique détonne. Le dictionnaire nous rappelle que l'écologie recouvre « *les relations des êtres vivants avec leur habitat et l'environnement,*

ainsi qu'avec les autres êtres vivants ».

Or, si cette nature se déploie, certes sur des emprises foncières appartenant à des propriétaires, nul ne peut prétendre s'attribuer un droit sur l'ensemble d'un écosystème, dont les services rendus le dépassent et qui participe du bien commun.

Ainsi, la Fondation pour la Recherche sur la Biodiversité a catégorisé en 2013, trois apports de la biodiversité :

✓ La valeur intrinsèque, c'est à dire sa

valeur pour elle-même, l'homme mis à part.

✓ La valeur patrimoniale, incluant les aspects culturels voire spirituels, de paysage et d'esthétique.

✓ La valeur instrumentale, rendant compte des services que les milieux naturels, délivrent à l'être humain : cycle de l'eau, culture, matériaux renouvelables, rôle de régulation, etc.

Aussi, la réalité d'un préjudice écologique frappe avant tout le bien commun et la

partie lésée, représentée par l'Etat qui devient le garant de la protection des écosystèmes.

Une définition du préjudice écologique est ainsi formulée dans le Code civil, insistant sur le rôle bénéfique des milieux pour l'homme, comme pour mieux rattacher un éventuel préjudice à un dommage causé à la communauté. Selon l'article 1247, le préjudice écologique est « une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement ».

Tout préjudice écologique tend à une destruction d'habitat (biotope) allant parfois de pair avec une destruction des êtres vivants qui le compose (biocénose). Bref, le préjudice tend à un appauvrissement des milieux.

Il s'agit là du concept même d'atteinte à la biodiversité.

La biodiversité, contraction de diversité biologique, trouve une acception large dans la définition développée lors la Convention sur la Diversité Biologique portée par les Nations Unies en 1992 : c'est la « variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie (...) ». Cette définition a été reprise en droit français, par la loi du 8 août 2016, consacrant la biodiversité comme patrimoine commun de la nation à préserver et à réparer.

II - Les principes de la réparation

1) Un peu d'histoire

Les principes de cette réparation ont, tout au moins en France, accouché dans la douleur au travers des marées noires. Et c'est bien la tragédie de l'Amoco Cadiz (pavillon USA) en 1978 avec ses 227 000 t d'hydrocarbure touchant le Finistère qui marqua les esprits.

Pourtant les années 1975-1976 avaient été le temps du droit « à l'environnement », avec la création de lois essentielles : création des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lois de protection du littoral ou des espaces

naturels sensibles ou encore celle du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, instituant les études d'impact.

Ce droit se mua doucement en droit « en faveur de l'environnement », avec le renforcement de protections spécifiques : refonte de la loi littoral (1986), lois sur l'eau (1996, 2000), Natura 2000 (2005), loi sur la responsabilité environnementale (2008).

Mais c'est bien la jurisprudence et surtout celle issue de l'Erika (pavillon maltais, 1999, 19 000 t d'hydrocarbure en Bretagne), combat de longue haleine mené par le cabinet Huglo-Lepage et abouti en 2012 (Cour de cassation, crim. 25 septembre 2012), qui consacre le droit « de l'environnement » lui octroyant une obligation de réparation du préjudice écologique.

Son influence se traduira par le principe de protection et de réparation, transcrits dans la loi en deux grands temps : les lois Grenelle de l'Environnement (2009-2010) puis la Loi du 8 août 2016 relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

2) La Loi du 8 août 2016

L'objectif de cette loi, pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, apparaît comme essentiellement double, dans un souci d'efficacité non dissimulé : une volonté de simplification des actions et politiques publiques en faveur de la biodiversité en parallèle d'un renforcement du mécanisme et des outils de protection.

Des principes font leur apparition pour guider les interprétations, comme notamment celui de non-régression visant à une amélioration constante de la biodiversité.

L'emblème de cette loi est l'inscription dans le Code civil des principes de responsabilité et de réparation du préjudice écologique (articles L 1246 à 1252). Elle donne pouvoir tant à l'Etat qu'aux collectivités territoriales ou aux associations de protection de la nature pour engager une action en réparation qui, premièrement, doit être en nature avant de devenir éventuellement pécuniaire. Plus largement, la loi expose les conditions auxquelles devront se soumettre tout

maître d'ouvrage, seul responsable.

La clarté du texte mérite sa reprise in extenso : « Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. Elles ne peuvent pas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. Si les atteintes liées au projet ne peuvent être ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, celui-ci n'est pas autorisé en l'état. »

Les principes sont posés, reste à définir les modalités d'application.

III - Les mesures compensatoires écologiques : la réparation en pratique

En termes de bras armé, la loi crée l'Agence Française de Biodiversité (AFB) au sein de laquelle se retrouve « la direction du contrôle et des usages », en clair la police en charge de la protection de la biodiversité.

En termes de compensation, la loi permet deux grands mécanismes : la compensation par l'offre et celle par la demande. En termes d'outils, elle instaure essentiellement la notion d'obligations réelles environnementales.

1) La compensation par l'offre

A l'instar d'autres pays (Etats-Unis, Australie ou Allemagne), en France il s'agit de réaliser en amont de tout projet des actions de renaturation de site dégradé pour ensuite, après validation par les services de l'Etat, pouvoir les mettre sur le marché de la compensation.

L'opération pionnière fut l'imposant site dit de « Cossure » mené par la Caisse des Dépôts et Consignation via sa filiale CDC Biodiversité. Lancé en 2008, il comprend la renaturation en lande steppique de 357 ha de vergers irrigués. A ce jour, seule la moitié des unités de compensation ont pu être vendues et le portage financier semble considérable : 12 500 000 € HT.

Si trois autres sites ont vu le jour en 2015, à l'instar de la taxe carbone, les critiques se sont faites entendre pour mettre en

garde contre la création d'un « droit à détruire », permettant l'artificialisation des sols dès lors que le projet reste rentable avec le coût d'achat des unités de compensation. Des reproches plus techniques décrivent le manque d'adéquation entre les habitats détruits et ceux qui sont achetés : d'une part l'éloignement entre les zones impactées et celles ayant fait l'objet de la renaturation.

2) La compensation par la demande

L'autre solution offerte par la loi de 2016 pour compenser consiste à prospecter autour de la zone impactée aux fins de déceler des sites dégradés susceptibles d'accueillir les mesures compensatoires préalablement définies, puis à contractualiser avec les titulaires de droit les autorisations permettant l'implantation et le suivi sur le long terme de ces actions. C'est le mode de résolution des obligations de réparation le plus couramment employé, s'appuyant sur des réseaux existants de prestataires fonciers (SAFER, Experts Fonciers), mais aussi, lorsque le maître d'ouvrage est public, en partie sur du foncier en réserve.

Cependant, là encore, des inconvénients et des dérives existent. Les maîtres d'ouvrage public notamment, qui ont la faculté de pouvoir inscrire certains de leurs projets d'aménagement dans une procédure d'utilité publique ouvrant droit à l'expropriation, sont tentés d'élargir le périmètre d'emprise de leur opération afin d'inclure dans celui-ci une surface non directement concernée par le projet

Loi du 8 août 2016 Eviter, Réduire, Compenser

mais destinée à supporter les mesures compensatoires. Ce choix a déjà ouvert un contentieux.

Pour autant, cette pratique n'est que le prolongement de la logique de la « double peine » qu'institue indirectement le principe de réparation des atteintes à la biodiversité. Les propriétaires et exploitants agricoles, principales cibles foncières de l'artificialisation des sols, ponctionnés premièrement pour la réalisation d'un ouvrage, se trouvent à nouveau sollicités pour l'implantation des mesures de compensation écologique.

On note pourtant une initiative récente d'Experts Fonciers palliant ces écueils et s'appuyant sur une démarche dite de biodiversité participative : TERVALIA www.tervalia.fr. Partant du constat que la majorité des projets d'aménagement se situe en zone péri-urbaine, ils sollicitent les propriétaires privés de terrain non exploités pour la réception d'ouvrage de compensation.

3) Un outil pour la maîtrise du foncier

S'il existe déjà de nombreux outils de maîtrise foncière, l'obligation réelle environnementale (ORE), sorte de servitude sans

fonds dominant, fait l'objet d'un acte notarié permettant sa publication aux services de la publicité foncière mais n'obère pas la nécessaire négociation devant se dérouler avec les exploitants agricoles.

A contrario d'un conventionnement amiable, plus simple de mise en œuvre mais moins sécurisant, cet outil apparaît surtout comme un objectif à atteindre de maîtrise foncière.

IV - Les mesures compensatoires écologiques

L'ensemble de ces mécanismes de compensation, qui peut s'avérer être une procédure lourde de conséquence au niveau foncier, dépend intégralement de l'évaluation du dommage et de sa caractérisation.

Ces mécanismes reposent sur l'objectivisation de la détermination des possibles atteintes à la biodiversité d'un projet comme de la constatation d'une réparation effective au moins équivalente.

En effet, recréer un écosystème à l'identique semble bien difficile. C'est toute l'essence de la loi de 2016 qui met l'accent sur les deux étapes préalables que sont l'évitement du dommage puis sa réduction.

Ainsi, tenant compte de la rapidité des processus anthropiques et de développement économique face au pas temporel des processus écologiques, malgré la forte résilience constatée sur le terrain de la nature, il est fort à parier que le gain net de biodiversité sera peu aisé à tenir.

Orientés tout naturellement vers la négociation, les interventions des Experts Fonciers jalonnent toute la chaîne de la maîtrise foncière, depuis la sélection des terrains jusqu'à la contractualisation, en passant par le nécessaire calcul des indemnités dues aux propriétaires et exploitants sollicités. Cependant, l'enjeu reste bien le suivi des mesures compensatoires sur le très long terme. A ce titre, compte-tenu de leur indépendance stricte (la seule de toute la filière), ils pourraient devenir les garants du respect de ces mesures, pour autant que le législateur le confirme.

Jérôme BATISSE
Expert Foncier (85)





Actualités jurisprudentielles

L'évaluation des préjudices fait partie des missions phares de l'Expert Foncier. Ceux-ci font l'objet d'enjeux financiers croissants, portés par des problématiques récentes et des évolutions réglementaires. Les décisions de justice⁽¹⁾ dans le domaine sont par conséquent fréquentes et riches d'enseignement.

Après avoir abordé les nouveautés en responsabilité contractuelle, il sera traité du trouble anormal de voisinage avant de terminer par la réparation du préjudice.

I - En responsabilité contractuelle

1) Les contrats d'assurance

Lors de la survenance d'un sinistre, les conflits entre assuré et assureur sont nombreux, au-delà même de l'évaluation du préjudice. Il doit être vérifiée la correspondance entre l'activité assurée et celle objet de

la déclaration de sinistre. Par exemple, la cour de Cassation s'est penchée sur l'activité de pose de carrelage par un maçon, concluant que « les travaux de maçonnerie incluent la pose de carrelage » pour conforter la position de l'assuré.⁽²⁾ Sur l'offre d'indemnisation, l'assureur n'est pas tenu de comptabiliser d'autres éléments que ceux constatés par l'expert mandaté.⁽³⁾

Parmi les causes de déchéance possible existe la mauvaise foi de l'assuré, prévue dans le contrat. La communication d'informations erronées à l'assureur n'est pas suffisante si l'intention malhonnête n'a pas été décelée.⁽⁴⁾

2) La garantie décennale

En matière de construction d'ouvrages, la garantie de 10 ans à compter de la

⁽¹⁾ L'inventaire de jurisprudences détaillé dans cet article a été réalisé au cours du 1^{er} semestre 2018. Cass. 3^e civ. ⁽²⁾ 28 fév. 2018, n° 17-13.618, n° 175 P + B. ⁽³⁾ Cass. 2^e civ., 5 juil. 2018, n° 17-21.930, n° 17-23.571, n° 974 D. ⁽⁴⁾ Cass. 2^e civ., 5 juil. 2018, n° 17-20.488, n° 977 P + B + R + I et n° 17-20.491, n° 978 P + B + R + I.

réception des travaux concerne les « dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination » (article 1792 du Code civil). Les autres éléments d'équipements sont quant à eux garantis 2 ans (article 1792-3).

L'appréciation du champ d'application de cette disposition a fait l'objet de nombreuses décisions et en particulier sur la distinction entre les équipements relevant de la garantie décennale et ceux de l'article 1792-3.

Le critère essentiel est celui du dommage rendant l'ouvrage impropre à sa destination. Il a notamment été retenu s'agissant de l'installation défectueuse d'une pompe à chaleur, bien que l'installation ne pouvait être qualifiée « d'ouvrage de construction ».⁽⁵⁾ Cette décision confirme la position tenue dans le bulletin d'information n°872 de la Cour de cassation.

Le cas de la rénovation d'ouvrage peut également s'avérer litigieux. Une récente

affaire concerne la transformation d'un hôtel en logement suite à des dommages de structure. La garantie décennale est retenue, la sécurité des personnes ne pouvait être assurée en raison de l'état des balcons et façades de l'immeuble.⁽⁶⁾ Bien que les travaux ne concernent que des reprises ponctuelles, la notion de restauration de l'ouvrage dans son ensemble est retenue, position réaffirmée.⁽⁷⁾

Les travaux d'étanchéité sont également exclus. La Cour affirme qu'ils ne représentent pas un élément constitutif de l'ouvrage.⁽⁸⁾

A noter que la garantie biennale prévue à l'article 1792-3 du Code civil s'applique aux éléments qui font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement. Les équipements inertes, tel que le carrelage et la menuiserie en sont exclus.⁽⁹⁾

II - La responsabilité extracontractuelle

Les récents apports de jurisprudence concernent essentiellement le régime de la responsabilité sans faute et en

particulier le trouble anormal de voisinage.

1) La perte d'ensoleillement

Même si la jurisprudence de la Cour de cassation n'est pas constante à ce sujet, celle-ci a reconnu un préjudice et déterminé une indemnisation. Deux récents jugements, aux conclusions contradictoires, ont traité du problème.

La première concerne la construction en centre-ville d'un immeuble de 5 étages contre une maison individuelle. Sur la base du rapport d'un expert au stade amiable, confirmé par l'expert judiciaire, la Cour d'Appel retient une diminution d'exposition et chiffre une compensation financière. Celle-ci est cependant minorée du fait de la localisation de l'immeuble, en centre-ville d'une agglomération.⁽¹⁰⁾ Cette décision est confirmée par la Cour de cassation.⁽¹¹⁾

Dans une seconde affaire, au contexte similaire, la personne lésée ne fonde pas sa demande sur les articles 1240 et 1241 du Code civil, relatifs à la responsabilité pour faute. Cette demande est rejetée au motif que la faute du défendeur n'est pas démontrée.⁽¹²⁾ La question de savoir si le trouble anormal de voisinage aurait pu être retenu se pose. Les juges du fond répondent par la négative en estimant que « la gêne que constitue une légère perte d'ensoleillement le matin, la perte de vue sur le côté Est et l'étroitesse du passage pour les travaux d'entretien, (...) sont des inconvénients bien réels mais qui n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage ».

Ces deux arrêts démontrent que la qualification de trouble anormal de voisinage dépend de l'appréciation du juge qui se base sur les travaux des experts.

2) La présence d'éoliennes

Malgré les demandes en réparation pour préjudice visuel ou sonore, les décisions reconnaissant l'impact de la présence de parcs éoliens sur la valeur des biens sont peu nombreuses.



⁽⁵⁾ Cass. 3^e civ., 25 janv. 2018, n° 16-10.050, n° 45 D. ⁽⁶⁾ Cass. 3^e civ., 21 juin 2018, n° 17-19.762, n° 627 D. ⁽⁷⁾ Cass. 3^e civ., 29 janv. 2003, n° 01-13.034, n° 118 P + B.

⁽⁸⁾ Cass. 3^e civ., 28 fév. 2018, n° 17-13.478, n° 174 P + B + R + I. ⁽⁹⁾ Cass. 3^e civ., 7 juin 2018, n° 16-15.803, n° 551 D. ⁽¹⁰⁾ CA Rennes, 22 septembre 2015, n° 13/08681.

⁽¹¹⁾ cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 19 janv. 2017, 15-28.591. ⁽¹²⁾ cour de Cassation, civile, chambre civile 3, 26 janv. 2017, 15-16.977.

Dans le cadre d'un projet de création d'un parc éolien, un riverain assigne le propriétaire du terrain utilisé pour cette activité. Le trouble anormal de voisinage n'est alors pas démontré dans la mesure où les risques pour la santé et l'impact visuel ne sont pas prouvés. D'autre part, aucun indice ne permet de justifier la perte de valeur vénale des biens sur le secteur.⁽¹³⁾

3) Les lignes à haute et très haute tension (HT et THT)

Le contentieux lié à l'implantation des lignes haute et très haute tension est limité dans la mesure où le maître d'ouvrage prévoit l'indemnisation par l'intermédiaire de protocoles d'accord. De même, les concertations et études techniques en amont préviennent la majorité des conflits. Ainsi, des commissions départementales d'évaluation amiable du préjudice visuel sont prévues, créées par arrêté préfectoral (Cf. article Isabelle AUBRY dans ce mag). A l'issue de cette phase, le demandeur peut cependant être amené à emprunter la voie judiciaire, si aucun accord n'est trouvé.

A signaler tout de même un cas d'indemnisation d'un agriculteur dont le parcelaire était traversé par une ligne THT. La Cour d'Appel⁽¹⁴⁾ reconnaît les effets de l'ouvrage sur les performances de l'élevage et en particulier le taux de cellules anormalement élevé. Des mesures électriques avaient alors été réalisées. Les autres préjudices (butyriques, sous-réalisation du quota laitier et problèmes de fertilité des troupeaux) ne sont en revanche pas retenues, dans la mesure où le lien de causalité n'est pas démontré.⁽¹⁵⁾

III - La réparation du préjudice

Dès lors que le juge reconnaît un dommage, il est tenu d'étudier la demande d'indemnisation.⁽¹⁶⁾ Il convient de rappeler le principe selon lequel l'indemnisation doit permettre la réparation intégrale du préjudice.

1) L'aggravation du préjudice

En cas d'aggravation du préjudice en lien avec le dommage, il y a lieu de prévoir un complément d'indemnisation. Ainsi, il a été validé un nouveau versement par

Indispensable veille juridique

les fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante suite à l'aggravation de l'état de santé de la victime avant son décès.⁽¹⁷⁾ Dans le cas où une transaction financière a été signée, l'assuré peut toujours demander un complément d'indemnisation, dans la mesure où l'aggravation n'était pas connue au jour de la signature de la transaction.⁽¹⁸⁾

2) La perte de gains

L'évaluation du préjudice pour perte de gains concerne principalement une incapacité entraînant l'impossibilité d'exercer une activité professionnelle. Ainsi l'indemnisation doit tenir compte du fait que le préjudice se prolonge dans le temps. Une infirmière déclarée inapte à son poste obtient par la suite un poste moins exigeant. La Cour de cassation casse la décision d'appel qui avait retenu comme dédommagement une somme d'une année de revenus.⁽¹⁹⁾ Le montant retenu ne doit également pas être forfaitaire.⁽²⁰⁾

Bien entendu, l'indemnité doit tenir compte des possibilités de reprise d'activité. Un dédommagement représentant l'ensemble des pertes de revenus de la victime jusqu'à sa retraite n'est pas validé. En effet, l'expert judiciaire avait estimé que la victime était apte à reprendre son activité antérieure.⁽²¹⁾

3) La perte d'exploitation

Le juge apprécie souverainement la méthode de calcul de la perte d'exploitation ou perte de gain économique pour une entreprise.

La référence à la perte de marge brute est régulièrement rappelée, comme par exemple en matière de rupture de relation commerciale,⁽²²⁾ où la validation des comptes par un commissaire aux comptes

s'avère nécessaire. Dans ce cas, une cour d'Appel a jugé qu'il n'avait pas lieu de diligenter une expertise judiciaire.⁽²³⁾

IV - Conclusion

En responsabilité contractuelle, les récentes décisions concernent principalement le champ d'application des garanties, comme celle prévue en construction d'ouvrages.

Les tribunaux reconnaissent progressivement certains postes de préjudice, notamment en matière de responsabilité extracontractuelle. En particulier, le trouble anormal de voisinage fait régulièrement l'objet de nouvelles décisions, comme celles attendues en matière de perte d'ensoleillement.

Concernant l'indemnisation, il a été rappelé à de nombreuses reprises le principe de la réparation intégrale à considérer particulièrement dans l'évaluation de pertes d'exploitation.

Professionnel rompu aux méthodes d'évaluation du préjudice, l'Expert Foncier est également amené à se tenir informé des décisions de justice à ce sujet. A ce titre, la jurisprudence sur le préjudice écologique, peu fournie aujourd'hui, est au cœur de la veille réglementaire des Experts Fonciers.

Simon AUDOIRE
Expert Foncier (47)

⁽¹³⁾ CA Angers, 8 nov. 2016, n°15/00804.

⁽¹⁴⁾ CA Caen, 24 nov. 2015.

⁽¹⁵⁾ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 fév. 2017, 16-11.022.

⁽¹⁶⁾ Cass. 2^e civ., 14 déc. 2017, n° 16-25.245, n° 1602 D.

⁽¹⁷⁾ Cass. 2^e civ., 14 juin 2018, n° 17-15.286, n° 841 D.

⁽¹⁸⁾ Cass. 2^e civ., 3 mai 2018, n° 17-14.078, n° 571 D.

⁽¹⁹⁾ Cass. 2^e civ., 24 mai 2018, n° 17-17.962, n° 723 D.

⁽²⁰⁾ Cass. 2^e civ., 24 mai 2018, n° 17-14.738, n° 719 D.

⁽²¹⁾ Cass. 2^e civ., 24 mai 2018, n° 17-18.384, n° 737 D.

⁽²²⁾ Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 20 oct. 2015, 14-18.753.

⁽²³⁾ CA Versailles, 17 sept. 2013, n°11/06203.



Le drone, un atout pour l'Expert Foncier

L'utilisation des drones s'est vulgarisée dans le monde agricole depuis que leur usage a été autorisé pour les vols civils en 2012. Les champs d'action de ces nouvelles technologies ne cessent de croître, avec des capacités importantes de prise d'informations. Les Experts Fonciers sont de plus en plus nombreux à utiliser des drones dans leurs activités, dont l'évaluation des préjudices. En effet, le drone offre une image de simplicité d'utilisation, d'avancée technologique, de fiabilité et de performance.

I - L'utilisation du drone en matière d'expertise agricole et foncière

1) Le drone au service de l'expert en assurances

Depuis les années 2000, la prise en compte des préjudices agricoles n'a cessé de se développer. Les exploitations agricoles se transforment en entreprises à la pointe de la technologie. Les enjeux économiques des sinistres sont ainsi de plus en plus conséquents.

Les drones professionnels accompagnent à présent les Experts Fonciers lors de leur évaluation en leur offrant un soutien terrain de par leur vue aérienne.

Dans certaines situations, il peut être difficile d'obtenir une vue d'ensemble du site sinistré. Le drone va offrir une vision globale des installations sans que l'expert n'ait à prendre de quelconques risques (amiante sur bâtiments, incendies sur local phytosanitaire, bâtiments instables, couverture photovoltaïque...). Il en va de même pour les expertises sur

dommages aux cultures. Le drone donne la possibilité à l'expert de cibler son intervention avant d'entrer sur la parcelle. Les images prises en vol permettent de visualiser et d'identifier les zones impactées (tempête, excès d'eau, sécheresse, incendie, dégâts de gibier...).

2) Le drone au service de l'Expert Foncier

Le drone a aussi un rôle important sur des dossiers d'expertises foncières.

Notamment dans le cas d'un dossier « état des lieux pour les entrées/sorties de baux ruraux ». Les images permettent à l'Expert Foncier de situer à une date précise des caractéristiques topographiques et arborées d'une parcelle mise en location à un fermier.

Ainsi, lors de l'état des lieux de sortie, l'identification d'une disparition de haie ou une mise en place d'une clôture renforcée sera facilement reconnaissable. Le champ d'utilisation des drones ne cesse de s'étoffer, il peut accompagner l'Expert Foncier sur le terrain pour réaliser des prises de vue des biens mobiliers ou fonciers. Les images et informations collectées offrent une nouvelle vision, charge à l'expert de les analyser et de les traiter pour pouvoir répondre le plus favorablement aux requêtes de son mandant.

Pour exemple, il est aisé d'imaginer une représentation en 3D d'un bien mobilier après un scan complet du bâtiment par le drone.

L'utilisation du drone permet de gagner en fiabilité grâce notamment aux informations précises, rapides et factuelles qu'il délivre.

II - Quel drone pour l'expertise foncière ?

Sur le marché français, deux principaux modèles de drones sont commercialisés : l'aile volante et le quadricoptère.

✓ La solution de l'aile volante offre une possibilité de survol rapide et précise des grandes étendues. Son autonomie, sa prise d'images, sa fiabilité et sa légèreté sont ses principaux atouts. Tout survol statique d'un point ou d'un objet est cependant exclu. Cette solution est parfaitement adaptée pour réaliser des expertises sur des dom-

mages aux cultures (tempête, gelée, inondation, sécheresse). Son autonomie est de 30 à 40 minutes.

✓ Le quadricoptère offre de la polyvalence. Il est en capacité de rester en position statique au-dessus d'un point défini tout en collectant les informations nécessaires à l'expert. Son autonomie de 20 à 30 minutes lui permet de survoler des parcelles moins importantes que l'aile volante.

Le quadricoptère se positionne comme un outil polyvalent. Il est en capacité de s'adapter aux différentes activités de l'Expert Foncier, qu'elles soient liées au foncier, à l'IARD (Incendie Accident Risques Divers) ou à l'assurance récolte.

III - Quels outils pour le traitement des images prises par drone ?

Depuis début 2017, les compagnies d'assurances déploient des partenariats avec de jeunes start-up pour lancer les premières solutions drone au service des experts spécialisés en assurance.

L'objectif de cet outil est de rendre « l'inaccessible visible en capturant des images aériennes des sinistres et permettre une évaluation des dommages plus juste, plus fiable et plus rapide ».

Cette solution se veut simple d'utilisation, l'expert muni de sa tablette et de son drone avec caméra 4K se positionne à proximité de la parcelle sinistrée. En quelques minutes, les images collectées par le drone sont analysées par la tablette grâce à l'application conçue par la start-up. Dès que le traitement de l'image se termine, la parcelle survolée apparaît en une seule image. Muni de son stylet, l'expert réalise un contournement des zones sinistrées sur l'écran. L'outil se charge du calcul instantané des surfaces dessinées.

Les entreprises spécialisées dans le traitement des images transmises par le drone sont peu développées dans le domaine de l'expertise foncière, contrairement à celles spécialisées dans le traitement des informations agricoles.

Au printemps 2018, une société spécialisée dans les Outils d'Aide à la Décision (OAD) agricoles, dont la principale cible est le marché agricole a utilisé un OAD dans le cadre d'une démarche d'expertise agricole sur des dommages aux cultures.



Équipement drone modèle quadricoptère.

Contrairement à la solution développée sur tablette, l'entreprise spécialisée dans les OAD collecte des images NDVI (Normalized Difference Vegetation Index) à l'aide d'un capteur multispectral en complément des images visibles enregistrées par la caméra 4K.

Grace aux images en NDVI, la biomasse relative est enregistrée et analysable. Le NDVI est sensible à la vigueur de plantes et à la quantité de végétation.

Dans cette analyse, trois critères ont été retenus : l'excès d'eau, les dégâts de gibier, le comptage de peuplement.

Après survol des parcelles concernées, les éléments suivants ont été mis en avant :

- ✓ Excès d'eau :
 - surface parcelle 8 ha,
 - surface sinistrée 0,08 ha soit 1 %.
- ✓ Dégâts de gibier :
 - surface parcelle 14,6 ha
 - surface sinistrée 1,07 ha soit 7,3 %.
- ✓ Comptage de peuplement
 - surface parcelle 6,7 ha,
 - sol nu 1,5 ha soit 22,2 % de sol non couvert.

Diagnostic de l'Expert Foncier par parcelles :

- ✓ Excès d'eau : impact sur le rendement

final inférieur à 1 %, l'eau a ralenti le développement végétatif de la culture.

✓ Dégâts de gibier : gibier diagnostiqué, surface sinistrée à 100 % par les sangliers sur 0,7 ha soit 4,8 %.

✓ Comptage de peuplement : pas de perte de peuplement sur la parcelle de 6,7 ha, seule la vigueur des plantes est plus lente sur 0,5 ha.

Lors de l'essai, le drone a apporté une vision panoramique par parcelle et par nature de sinistre. La cartographie des parcelles illustre de manière précise les surfaces où la vigueur des plantes et la quantité de végétation sont identiques et différentes (Cf. images multispectrales ci-dessous).

Cependant l'essai a mis en avant que les images NDVI ne sont pas assez précises au point de donner le pourcentage réel de végétaux détruits. Elles indiquent uniquement la surface où la vigueur est différente et où le potentiel de rendement est inférieur à la normal sur la parcelle. L'œil de l'Expert Foncier reste indispensable pour définir le dommage avec précision.

Le survol des parcelles sinistrées a été réalisé dans un délai de 2 heures. Le traitement des informations collectées

Drone, complément de l'œil de l'expert

a nécessité 5 jours. Ce délai est relativement long et s'explique en grande partie par le temps de traitements des images. Un opérateur doit réaliser la cartographie de toutes les données collectées par le drone (NDVI et visibles). Dès que le mapping est obtenu le logiciel informatique traite les données pour identifier les zones impactées. Les conclusions sont alors retournées à l'expert, charge à lui de les analyser.

Cet essai met en évidence que des solutions d'accompagnement de l'Expert Foncier sur le terrain existent, mais qu'elles ne répondent pas précisément à ses problématiques : manque de rapidité, performances limitées, nécessité d'une prise en main de l'outil, réalisation par l'Expert Foncier de son diagnostic terrain.

IV - Quid de la réglementation ?

Depuis le 1^{er} juillet 2018, la loi « Drones » promulguée le 25 octobre 2016 (décret 2018-67) indique que pour « les drones à usages professionnels » les pilotes doivent avoir en leur possession un certificat d'aptitude théorique ainsi qu'une attestation de suivi de formation pratique et ce quel que soit le poids du drone.

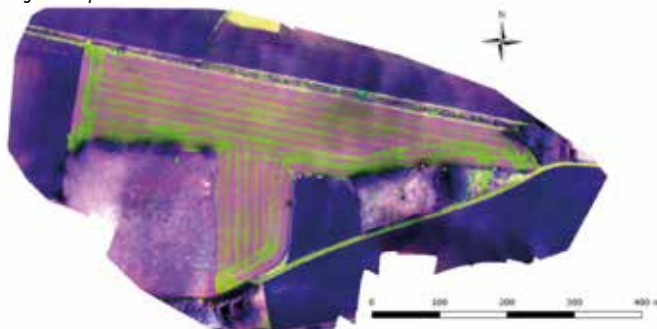
Tous les Experts Fonciers qui ont souhaité utiliser un drone dans le cadre de leur activité ont pris connaissance de cette réglementation.

V - Conclusion

Il y a une multitude de solutions technologiques à assembler pour réaliser son propre outil d'accompagnement à l'expertise foncière et agricole. L'Expert Foncier doit mettre en place une veille technologique afin de suivre l'évolution du marché des drones et des logiciels de traitements des informations.

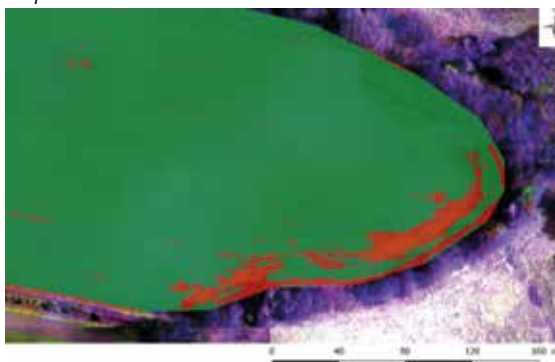
Thibaut MALGAT
Membre de la CEF (63)

Image multispectrale issue de l'essai.



- Zone de non développement de la culture de betterave (images NDVI superposées après retraitement par l'opérateur).
- Zone de développement de la culture de betterave (images NDVI superposées après retraitement par l'opérateur).

Image multispectrale issue de l'essai.



- Zone de développement de la culture de blé (images NDVI superposées après retraitement par l'opérateur).
- Zone impactée par le passage de gibiers (images NDVI superposées après retraitement par l'opérateur).



Pascale HENAFF

Responsable de projet
RTE Lyon

Au sein de RTE

**(Réseau de Transport
d'Electricité)**

depuis 23 ans,

elle est Responsable

de projet et gère

des chantiers

de développement

sur la région Auvergne

Rhône-Alpes,

comme celui dénommé

2Loires sur lequel

elle travaille depuis 2013.

L'Expert Foncier a des compétences que nous n'avons pas...

Quelle vocation à RTE ? Et quelle est votre mission ?

" RTE est l'entité qui gère le réseau de transport d'électricité français. Elle assure l'exploitation et la maintenance de près de 105 000 kms de lignes et 2 740 postes électriques. RTE adapte le réseau en permanence pour accompagner l'évolution des territoires et répondre aux nouveaux besoins de ses clients.

C'est dans ce cadre que j'interviens puisque je suis responsable de projet d'ingénierie. J'ai été missionnée en 2013 sur le dossier 2Loires pour reconstruire une liaison électrique aérienne, datant de 1941, de 87 kms du sud du Puy-en-Velay à Saint-Etienne. La nouvelle ligne, de plus grande capacité (THT : ligne à très haute tension), va permettre d'accompagner les évolutions de croissance démographique et d'attractivité économique de ce territoire. En effet d'ici 2030, le sud Loire et l'Yssingelais pourraient compter 30 000 habitants supplémentaires. "

Sur ce type de dossier, vous êtes confrontée au préjudice visuel ?

" Parmi les 76 engagements qui lient l'Etat et RTE dans le cadre du contrat de service public que nous assurons pour la transition énergétique, il y a en effet un engagement qui porte sur l'indemnisation du préjudice visuel causé sur les propriétés d'habitation principale et secondaire. C'est à ce titre que sont désignées par arrêté préfectoral des commissions de travail qui ont pour objet d'estimer la valeur des préjudices.

Dans l'exemple de la nouvelle ligne électrique 2Loires, deux commissions viennent d'être nommées pour une durée estimée de 18 mois, l'une pour la Loire et l'autre pour la Haute-Loire. Toutes les propriétés à une distance de 200 m des pylônes vont être recensées (soit 247), visitées et évaluées. Les démarches de compensation vont se poursuivre et les derniers travaux liés à ces compensations sur Saint-Etienne devraient se terminer fin 2019. "

Dans ces commissions se trouvent des Experts Fonciers ? Qu'apportent-ils ?

" Ils ont une compétence que nous n'avons pas. D'abord ils possèdent une connaissance du terrain urbain, périurbain, agricole, ensuite ils donnent un avis pertinent sur la valeur d'un bien et sur les impacts que peuvent avoir le préjudice visuel. Chez RTE nous avons une mission de service public et nous devons nous entourer de professionnels fiables. "

Dans vos projets, la biodiversité reste un enjeu d'actualité ?

" Bien entendu, pour tout projet d'ingénierie, nous nous devons d'étudier le paysage, respecter le cadre de vie, choisir les matériaux appropriés, pour que nos installations s'intègrent au mieux dans l'environnement. Compenser les impacts environnementaux, c'est encore un lien qui nous rapproche des Experts Fonciers. "

Interview Laurence ROUAN



crédit photo Laurent BERTHIER

IMMOBILIER

L'arrêté de péril : procédures et conséquences

Selon l'article L. 511-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), « le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique... ».

Conditions

La procédure a lieu si les conditions suivantes sont réunies :

- ✓ s'il s'agit d'un bâti (maison, immeuble...),
- ✓ si l'immeuble est la source du danger et non les éléments extérieurs,
- ✓ s'il y a danger pour la sécurité publique (occupants, voisins, passants...).

Procédures

Quand le maire prend un arrêté de péril, il met en demeure le propriétaire,

responsable des frais liés aux travaux, d'exécuter les réfections nécessaires et à défaut les fait réaliser par la commune.

Dans le cas d'un arrêté ordinaire (**danger non imminent**), il mandate un homme de l'art pour constater les désordres, puis il notifie l'arrêté au propriétaire qui dispose d'un délai de 2 mois pour restaurer l'immeuble.

Le propriétaire peut contester cet arrêté en faisant appel à un expert et en déposant un recours auprès du Tribunal Administratif.

Pour un arrêté de **péril imminent**, le maire doit saisir le Tribunal d'Instance. Le juge désigne un expert qui constate les faits dans les 24 h. S'il confirme le danger imminent, un arrêté est pris et le propriétaire a un mois pour exécuter les travaux.

Conséquences

Pour les 2 procédures, l'arrêté est notifié :

- ✓ aux personnes concernées (propriétaires, occupants, bailleurs,...).
- ✓ à la Conservation des Hypothèques,
- ✓ au Procureur de la République,
- ✓ aux organismes payeurs des allocations, des aides au logement...

La notification est faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble,

L'arrêté a pour conséquence la cessation de paiement du loyer, la suspension des aides au logement et l'obligation de relogement à la charge du propriétaire.

L'article L 511-1 du CCH mentionne que « Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire », y compris l'Expert Foncier dans le cadre d'une expertise.

Albane ROUMIER
Expert Foncier (14)

JURIDIQUE

Etats Généraux de l'Alimentation : qu'en est-il ?

Les Etats Généraux de l'Alimentation (EGALIM) se sont déroulés du 20 juillet au 21 décembre 2017. Ils ont réuni les représentants de toutes les parties prenantes de l'alimentation sous tous ses aspects qualitatifs, quantitatifs et sécuritaires, du producteur au consommateur via la transformation, la distribution des produits et les pouvoirs publics.

De ces EGALIM est issue la « Loi pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et une alimentation saine et durable », définitivement votée le 2 octobre 2018 à l'Assemblée Nationale et promulguée le 1^{er} novembre 2018.

Cette loi poursuit trois objectifs :

✓ Permettre aux agriculteurs de vivre dignement de leur travail

Il appartient désormais aux agriculteurs de proposer le contrat et le prix asso-

cié, en prenant en compte les coûts de production. Pour les aider dans les négociations commerciales, les organisations interprofessionnelles devront élaborer et diffuser des « indicateurs de référence », des coûts de production et des indicateurs de marché et, en cas de non-respect de ces dispositions, des contrôles et sanctions sont prévus. La loi habilite également le gouvernement à légiférer par ordonnance sur le seuil de revente à perte et l'encadrement des promotions.

✓ Améliorer les conditions sanitaires et environnementales de production

Les néonicotinoïdes ainsi que tous les produits à mode d'action identique sont désormais interdits afin de lutter contre la perte de biodiversité et protéger les abeilles. Les activités de vente et de conseil pour les produits phytosanitaires

ne pourront plus être cumulées et l'utilisation de dioxyde de titane dans les produits alimentaires est suspendue. La loi prévoit également la protection des riverains à proximité des zones à traitement phytos et renforce le bien-être animal.

✓ Favoriser une alimentation saine, sûre et durable pour tous

A partir du 1^{er} janvier 2022, 50 % des produits locaux ou sous signes d'origine et de qualité seront présents dans la restauration collective publique. La lutte contre le gaspillage alimentaire est intensifiée et l'utilisation du plastique dans le domaine alimentaire disparaîtra progressivement à partir de 2020.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

Les principales mesures de la Loi ELAN

Publiée au journal officiel le 24 novembre 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement, de L'Aménagement et du Numérique) réforme aussi bien l'aménagement du territoire, l'urbanisme, la construction, que les politiques sociales de l'habitat et le déploiement du numérique.

Ses principales dispositions visent à favoriser l'accès au logement et à simplifier les normes de construction et de rénovation. Certaines de ses mesures sont directement applicables, d'autres feront l'objet d'ordonnances et de décrets d'application.

Mesures applicables au 24 novembre 2018

La Loi institue le bail mobilité, destiné aux étudiants, chômeurs en reconversion, professionnels en formation, etc... Celui-ci concerne les locations meublées, d'une durée de 1 à 10 mois. Il n'est ni renouvelable ni reconductible et sa résiliation est possible à tout moment, moyennant un préavis d'un mois.

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) est un dispositif initié par les EPCI (Établissement public de coopération

intercommunale), avec le concours financier de l'État, visant la construction dans des secteurs prioritaires (friches industrielles, zones d'activités incorporées dans le tissu urbain, etc...). Ceux-ci pourront alors déboucher sur des Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU).

Les opérations de revitalisation des territoires sont également des outils d'aménagement impliquant les collectivités locales et l'État. Elles prévoient l'intervention du pouvoir public dans l'acquisition foncière, l'accompagnement social des occupants, l'adaptation de l'offre de logement, etc...

Enfin, des mesures coercitives, dès à présent applicables, sont envisagées. Elles concernent les locations touristiques illégales et les « marchands de sommeil ».

Mesures à venir prises par ordonnance

Une politique des loyers sera initiée avec la création d'observatoires locaux des loyers. En zone tendue, un encadrement des loyers pourra être expérimenté pour une durée de 5 ans.



Le régime de la copropriété sera réformé. Les règlements seront déterminés en fonction de leurs tailles, leurs caractéristiques et leurs destinations. De plus, les règles de gouvernance seront amenées à évoluer.

La lutte contre l'habitat indigne fait également partie des dispositions qui seront prises par ordonnance. La mesure vise à simplifier l'action des propriétaires et collectivités et à accélérer les travaux de rénovation.

Enfin, s'agissant de la rénovation énergétique, un objectif ambitieux est affiché : une baisse de la consommation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 est escomptée par rapport à 2010.

En ce début d'année 2019, des précisions sont attendues quant à l'application de la loi, de même qu'une démarche pédagogique envers les principaux acteurs du secteur du logement et de l'aménagement urbain.

Simon AUDOIRE
Expert Foncier (47)



FORMATION

L'agronomie plébiscitée parmi les offres de formation de la CEF

Face à l'évolution des pratiques, comme la réduction des intrants, le maintien de la fertilité des sols..., les agriculteurs redécouvrent les bienfaits de l'agronomie !

Il s'agit de mieux valoriser les interactions entre les plantes et le sol, dans un contexte de réchauffement climatique et sous l'effet des techniques culturales mises en œuvre.

En proposant deux sessions sur le **diagnostic agronomique** dans les stations de l'Institut du Végétal - Arvalis :

✓ les 15 novembre 2018 à Villers Saint Christophe (02),

✓ et le 18 juin 2019 à la Jaillière (44), la Commission Formation de la Confédération des Experts Fonciers entend répondre aux besoins des Experts Fonciers.

Ces derniers sont en effet régulièrement confrontés à l'évaluation des productions végétales, aussi bien dans le domaine de l'assurance récoltes, que dans l'évaluation foncière.

Parallèlement le **diagnostic des accidents** qui peuvent affecter les grandes cultures font aussi partie des compétences indispensables des Experts Fonciers.

Cela a conduit la CEF à proposer deux sessions sur ce thème :

✓ le 29 mai 2018 à Boigneville (91) sur les céréales à paille,

✓ et le 4 juillet 2019 au Magneraud (17) sur le maïs.

Ces formations, adaptées à des groupes de 15 participants, associent présentations en salle et exercices sur le terrain. Elles s'appuient sur des situations agro climatiques régionalisées et correspondent à de réelles problématiques de terrain.

Ce type d'offres de formation se poursuivra en 2020 dans d'autres régions.

Bernard GAILLARD
Expert Foncier (49)



Excès d'eau, dégâts de ravageurs ? Toute situation de forte hétérogénéité justifie la mise en œuvre d'un diagnostic agronomique.



Epis blancs : ravageurs, piétin, échaudage ? Le diagnostic des accidents des céréales au service de l'Expert Foncier.

PARCOURS

Devenir Expert Foncier

Pour être Expert Foncier titulaire, agréé par le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF), il faut justifier des parcours suivants :

✓ 3 années de pratique professionnelle et 9 formations obligatoires pour ceux qui sont détenteurs d'un diplôme ou équivalent Bac + 4,

✓ 7 années de pratique professionnelle et 12 formations obligatoires pour ceux qui ont un autre diplôme.

Bac + 4

9 formations obligatoires
Délai minimal 3 ans

Autres cas

12 formations obligatoires
Délai minimal 7 ans

En parallèle, suivi de terrain et réalisation de missions d'expertise

Dépôt du dossier de candidature à la CEF (avant le 28 février de chaque année) comprenant, entre autres, formations suivies, expertises réalisées, mémoire de fin de formation/stage

Soutenance et entretien d'évaluation devant un jury (en juin)

Commission annuelle d'admission du CNEFAF (en octobre)

Inscription sur la liste officielle des Experts Fonciers agréés par le CNEFAF (1^{er} janvier n+1)

Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.experts-fonciers.com

Journées Environnement

2 & 3 avril 2019

Acquérir les bases de la mise en oeuvre des opérations de réduction, d'évitement et de compensation des dommages écologiques.

mardi 2 • 9 h • 17 h 30

● **La loi 2016 et son application**

Olivier CIZEL, Editions Législatives

● **Application des mesures compensatoires environnementales**

Thierry ROUTIER, Expert Foncier

● **Historique de la compensation**

Maître Christian HUGLO, Avocat

● **Quelles missions pour les Experts Fonciers Agricoles et Forestiers ?**

Jérôme BATISSE, Expert Foncier

**Auditorium
AG2R La Mondiale**

35 - 37 Boulevard Brune
(8^e étage)
75014 PARIS

Tarifs

280 €^{TTC}
(adhérent CEF)

400 €^{TTC}
(extérieur)

mercredi 3 • 9 h • 17 h

● **L'environnement dans 4 cas d'expertise forestière**

Gilles BARREAU, Expert Foncier

● **Mesures d'évitement sur un projet de plan d'épandage**

Thierry VALLEIX, Expert Foncier

● **Mesures de réduction en zone humide**

Thierry ROUTIER, Expert Foncier

● **Mesures de compensation d'un site industriel**

Jérôme BATISSE, Expert Foncier

● **Mesures de compensation d'un parc éolien**

Stéphane RIVAIN, Expert Forestier

● **L'expert dans la contractualisation d'une mesure de compensation**

Thierry ROUTIER & Jérôme BATISSE, Experts Fonciers


confédération des
Experts Fonciers

Inscription auprès de la CEF avant le 20 mars 2019 • cef@experts-fonciers.com