



## cas pratique agricole

La truffe, un marché caché



## côté métier

interview d'un Notaire et d'un Expert à propos des domaines de chasse



## éclairages

plus-value immobilière : exonérations



## politique agricole

les surfaces d'intérêt écologique



# L'Expert Foncier et la chasse



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

# les Experts Fonciers un réseau de proximité !

Professionnel indépendant, homme de terrain, l'Expert Foncier est agréé par un Conseil National, il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée. Il apporte conseils et solutions adaptés en matière de droit foncier, rural et urbain, aux professionnels et particuliers.

des spécialistes proches de vous !



14 unions régionales  
650 professionnels indépendants



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





## 2 Activité

La CEF, missions

## 4/5 Cas pratique

Agricole & Immobilier

## 6 Côté métier

Interview

Me PARENT, Notaire

Marc VAN ISACKER, Expert Foncier

## 7/24 Dossier La chasse

- 7/9 ■ Les dégâts de gibier chassable
- 10/11 ■ L'indemnisation des dégâts de sangliers et de grands gibiers sur récoltes
- 12/13 ■ Le lapin de garenne : une histoire amiable contradictoire ou judiciaire
- 14/15 ■ Estimation des établissements professionnels de chasse à caractère commercial
- 16/19 ■ Estimation des huttes et des étangs de chasse en Picardie
- 20/22 ■ Le bail de chasse face à la préemption du conservatoire du littoral ?
- 23/24 ■ Bail de chasse, les clauses à insérer d'un commun accord

## 25/27 Éclairages

juridique, politique agricole, formation, immobilier

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

Directeur de la publication : Bruno CREST

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : ogrimédia

Crédit photos : Thierry DELAPORTE, Vincent JOURDIER, Dominique MAILLOT, Vincent MARMUSE, Jean-Jacques MARTEL, Christian de MONCLIN, Thierry NANSOT, Thierry ROUTIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 4 mars 2015

# Éditorial



L'Expert Foncier et le monde de la chasse...

Un sujet qui réveille des passions, passion de la chasse pour certains d'entre nous, vifs débats entre voisins ou avec les détracteurs, et surtout volonté des experts de résoudre les conflits existants.

Au-delà de toutes ces passions, nous avons voulu vous rappeler, dans ce numéro spécialement dédié à la chasse, les grands principes d'indemnisation des dégâts de gibier notamment pour :

- ✓ le droit commun et les procédures judiciaires,
- ✓ le grand gibier soumis à plan de chasse par les Fédérations Départementales des chasseurs avec les spécificités de l'Alsace-Moselle,
- ✓ la procédure d'indemnisation des dégâts de grand gibier.

Nous ferons un focus sur le lapin de garenne qui génère une activité importante pour certains d'entre nous, en fonction des années plus ou moins favorables à la reproduction de l'espèce.

Nous évoquerons l'estimation des établissements professionnels de chasse à caractère commercial, type de chasse qui se développe notamment du fait de la baisse des populations de gibier naturel.

Nous traiterons le cas particulier des huttes et étangs de chasse.

Nous parlerons d'un sujet plus conflictuel, qui fait débat, à propos du bail de chasse de longue durée en zone côtière face au droit de préemption du Conservatoire du Littoral.

Enfin, nous vous rappellerons les clauses qu'il nous semble important d'insérer dans un bail de chasse.

Tous ces sujets vous passionneront, je l'espère, et serviront de références pour tous.

Les Experts Fonciers sont au fait de toutes ces problématiques et au service des différentes parties pour arbitrer dans les meilleures conditions les conflits que peut faire naître la chasse, mais aussi pour chiffrer éventuellement les préjudices subis.

Bonne lecture à tous,

**Éric DESROUSSEAUX**  
Trésorier de la Confédération des Experts Fonciers

# La truffe, un marché caché

**Etablir un diagnostic sur une truffière et en déterminer sa valeur est une mission difficile voire périlleuse tant la production de truffes reste aléatoire et mystérieuse, le monde des trufficulteurs, secret et le marché immobilier de truffières, inexistant.**

## Que peut apporter l'Expert Foncier ?

Longtemps transmises de générations en générations, les truffières étaient évaluées en nature de bois.

L'engouement actuel pour cette production crée une forte demande sur le foncier et pourrait participer à l'émergence d'un vrai marché des plantations d'arbres truffiers, mais les transactions pour ce type de bien sont rares et tellement disparates qu'il est impossible d'obtenir des points de comparaison ou des références de prix.

Dans ce contexte, la consultation d'un Expert Foncier peut s'avérer très utile lors d'un projet d'acquisition d'une truffière.

## Une quête difficile

Au terme d'une carrière bien remplie, M. BAROLO se met en recherche d'une petite propriété avec une plantation d'arbres truffiers.

Mais il est désorienté au vu de la grande diversité des offres qu'il a consultées, si bien qu'il ne sait plus ce qu'est véritablement une truffière. Il décide de faire appel à un Expert Foncier.

En se rendant sur le terrain accompagné de M. BAROLO, l'Expert Foncier réalise un diagnostic technique de la parcelle, présentée par le vendeur comme une "truffière en production". Il apprécie tout d'abord les différentes caractéristiques techniques de la parcelle et s'assure que la plantation présente toutes les conditions indispensables au développement du mycélium et à la culture de la truffe, notamment :

✓ la variété des arbres est-elle adaptée (chêne pubescent, chêne vert, chêne blanc, noisetier, hêtre...) ?

✓ la densité de plantation n'est-elle pas trop élevée ?

✓ la qualité du sol est-elle riche en matière organique et état filtrant ?...

✓ les plants sont-ils mycorhizés ou non ? Les plants mycorhizés permettent de garantir la présence du mycélium dans le sol et d'assurer ainsi la symbiose arbre/champignon dans un milieu où elle ne se produit pas ou plus aussi spontanément. Les plants mycorhizés assurent en règle générale une production plus précoce et plus importante.

✓ l'âge de la plantation : déterminant, car un arbre truffier a une durée de production limitée dans le temps.

✓ la présence d'un point d'eau à proximité, qui facilitera le démarrage de la production et atténuera les effets de la sécheresse de certains étés.

L'expert s'assure ensuite de la production de la plantation : entretien, présence de "brûlés", indice capital pour se faire une idée du potentiel de la plantation, signe que la présence de truffe qui, en s'associant aux racines de l'arbre pour former les mycorhizes qui

la nourrissent, puise dans la terre l'eau et concurrence les mauvaises herbes. L'expertise permet ainsi à M. BAROLO de se faire un avis objectif sur le potentiel technique de la plantation visitée.

Pour cet acquéreur éventuel, l'étape suivante consiste à en connaître sa valeur.

## Évaluation difficile

L'absence de marché pour ce type de bien rend impossible l'application de la méthode par comparaison.

M. BAROLO l'a constaté, le prix d'une plantation d'arbres truffiers est très variable d'une proposition à l'autre, sans qu'aucun élément concret ne vienne justifier ces écarts.

Toute méthode d'évaluation basée sur un revenu reste risquée et fantaisiste compte tenu du caractère aléatoire de la production et en l'absence de données économiques fiables.

L'Expert Foncier appréciera la valeur de la plantation selon sa surface, sa situation et l'âge des arbres, et privilégiera selon le cas, la méthode patrimoniale ou la méthode de la valeur technique (coût d'achat du foncier, de la plantation et de l'entretien ou coût de remplacement).

Cela devrait permettre à M. BAROLO d'éviter de faire un mauvais investissement et de prendre conscience que, dans tous les cas, l'acquisition d'une truffière ne lui assurera pas une production linéaire, ni un revenu régulier.

En revanche, il aura l'assurance d'employer son temps presque toute l'année avec l'entretien du sol, la taille des arbres et le "cavage de la rabasse" s'il continue ses recherches jusqu'à trouver une véritable truffière en production, qui présente toutes les caractéristiques indispensables que lui aura indiquées l'expert.

Frédérique JEAN  
Expert Foncier (84)



# Un bâtiment démoli peut-il apporter une plus-value à un terrain ?

Monsieur A est propriétaire d'un terrain dans une zone inconstructible. Il envisage de céder son bien. Pour cela il voudrait en avoir une estimation et décide de faire appel à un Expert Foncier. En effet, Monsieur A a une petite idée de la valeur des terrains non destinés à être bâtis, mais son bien présente une particularité : il supporte un bâtiment démoli. La présence d'une telle construction, à l'état de ruine, est-elle un facteur de plus value ?

## Les faits

Monsieur A est propriétaire d'un terrain situé dans une commune dotée d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Son terrain a été classé par ce PLU dans une zone naturelle dont le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments et installations nécessaires à la gestion, la surveillance et le gardiennage des espaces naturels. Nous précisons que le PLU ne contient aucune restriction quand à la reconstruction à l'identique.

Son terrain supporte une petite construction de plain pied qui a été édifiée avant l'instauration des autorisations d'urbanisme et qui, il y a deux mois, a été dévastée par une tempête.

## L'enjeu de la situation

Le terrain objet de l'évaluation est situé en zone naturelle. Le règlement de cette zone N constitue une disposition d'urbanisme qui anéantit toute possibilité de construction à usage d'habitation non liée à la gestion, la surveillance ou le gardiennage de l'espace naturel. L'Expert Foncier devrait donc le considérer comme un terrain inconstructible ou du moins dont la constructibilité est fortement limitée en raison de son classement. Toutefois il supporte une construction à usage d'habitation qui a été démolie. Or le Code de l'urbanisme, dans l'alinéa premier de son article L111-3 dispose que "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée non-obstant toute disposition d'urbanisme

contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

À la lecture de cet article, l'Expert Foncier est amené à estimer le terrain, certes situé en zone naturelle, mais susceptible de recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation, en l'espèce la reconstruction du bâtiment initialement existant et démoli par la tempête. Ce terrain ne sera plus considéré comme supportant une ruine inexploitable en zone inconstructible, mais comme un terrain présentant désormais un potentiel de constructibilité.

## La démarche de l'Expert Foncier

Pour le considérer comme tel, il faudra que l'Expert Foncier vérifie que les conditions de l'article L111-3 sont réunies. Tout d'abord, le bâtiment doit avoir été construit régulièrement, puis démoli depuis moins de dix ans.

Ensuite, l'Expert Foncier doit se poser la question de savoir si le PLU interdit ou règlemente la reconstruction à l'identique, et dans l'affirmative, dans quelle mesure. Il devra se demander si cette réglementation empêche ou non toute reconstruction à l'identique. La réunion de ces conditions n'est pas sans poser de questionnements liés notamment à la notion de régularité de la construction, ou bien encore à l'étendue et aux modalités de la restriction au droit de reconstruire contenue dans le PLU.

En l'espèce, les conditions sont toutes réunies. En effet, la construction est régulière car édifiée à une époque où les autorisations d'urbanisme n'avaient pas encore été instaurées. Elle a bien été démolie depuis moins de dix ans, et le PLU ne restreint pas le droit de reconstruire. L'article L111-3 du Code de l'urbanisme peut donc produire pleinement ses effets, savoir neutraliser les dispositions d'urbanisme contraires, c'est-à-dire celles qui sont susceptibles d'empêcher tout projet de construction. En l'espèce, le classement dans une zone naturelle ne pourra plus constituer un obstacle à la demande de reconstruction du bâtiment détruit. L'Expert Foncier devra donc tenir compte de cette possibilité offerte par l'article L111-3 et donc considérer le terrain comme une parcelle située en zone naturelle mais susceptible de recevoir un bâtiment autre que celui prévu par le règlement de zone. Il devra également intégrer dans son raisonnement que si le terrain est effectivement constructible, son potentiel est largement entamé par le fait que les possibilités de construction restent toutefois limitées à une reconstruction "à l'identique".

Charlotte PAOLI  
Expert Immobilier (20)



## Des compétences additionnelles...

**Me PARENT est Notaire. Il exerce depuis 1986 à Caudry dans le Nord-Pas-de-Calais près de Cambrai. Il est spécialiste du droit rural et forestier.**

**Marc VAN ISACKER est Expert Foncier dans l'Aisne ; à ce titre, il évalue des domaines de chasse. Il est aussi expert de justice et membre du bureau national de la Confédération des Experts Fonciers.**

### Me PARENT, quelle vision avez-vous du marché des domaines de chasse ?

**B.P. :** "C'est un marché de niche à vocation commerciale et professionnelle, qui subit un turnover important et dont la réglementation a évolué l'an passé, dans le sens de la clarification. La palette d'activités est assez large, elle comprend les

domaines de chasse de plaine, forestiers, fermés, ouverts. Certains exploitants agricoles développent aujourd'hui cette activité en complément de leur métier de base. La clientèle des domaines de chasse est diversifiée, elle provient du privé ou du monde de l'entreprise, mais dans tous les cas elle rassemble des passionnés de chasse, tant de gros que de petit gibier. Ceux qui exercent l'activité, en tant que propriétaires ou locataires, ou qui envisagent de la créer, sont notre cœur de cible et nécessitent des conseils appuyés. Elle est bien entendu soumise aux soubresauts économiques actuels et requiert aujourd'hui vis-à-vis des banques de posséder des garanties et, de fait, un patrimoine conséquent."

### Quelle mission assurez-vous auprès de cette clientèle ?

**B.P. :** "Le Notaire intervient essentiellement dans le cadre de la valorisation juridique et fiscale du domaine de chasse. Parmi les nombreux éléments qui entrent en compte (infrastructure, matériels, outils, personnel, environnement...) deux critères sont porteurs de valeur ajoutée : le fait qu'il n'y ait pas de servitude de passage sur le domaine et qu'il soit fermé, sous entendu privatif. Ces critères peuvent amener une plus value en terme de service et de rentabilité au domaine de chasse d'au moins 30 %. L'étude doit donc être précise, et pour apporter le meilleur conseil, je m'appuie sur

l'avis d'un Expert Foncier, car son expertise est totalement complémentaire à la mienne."

### Les domaines de chasse ont-ils de l'avenir ?

**B.P. :** "Pour ce type de patrimoine, l'emplacement reste un facteur capital. Il faut que ce soit un lieu facile d'accès, à proximité de grands centres d'activité économique et bénéficiant d'un réseau routier sophistiqué. Alors que les secteurs du nord de Paris ou de la Sologne sont arrivés à maturité, le nord de la France peut encore se développer en attirant une clientèle étrangère venant de la Belgique, de la Hollande ou encore de la Grande-Bretagne. Comme toute activité de niche, ce secteur peut perdurer, si tenté que le service proposé soit de qualité. C'est pourquoi les compétences commerciales et d'accueil du dirigeant du domaine de chasse restent des facteurs capitaux."

Interview Laurence ROUAN



Me Bernard  
PARENT  
Notaire (59)

## La vision de l'Expert Foncier



Marc VAN ISACKER  
Expert Foncier (02)

"L'expérience des Experts Fonciers en matière d'estimation d'entreprises agricoles nous permet, sur le segment particulièrement étroit des domaines de chasse, d'apporter une expertise technique pointue sur l'actif immobilisé et la stratégie de l'équipe dirigeante au niveau du potentiel d'accueil, des connaissances techniques et de la gestion du personnel. La difficulté, pour nous, repose sur la façon d'appréhender les documents comptables et sur la lecture de certains éléments, notamment lorsque une activité cynégétique est liée à une activité agricole ou forestière. Il convient, en effet, de bien définir ce qui représente une charge pour l'exploitation agricole et un bonus pour le domaine de chasse. Je prends pour exemple l'implantation de certaines cultures sur des chasses de plaine ou encore la modification d'un assolement pour intégrer des cultures sous couverts végétaux, propices à l'introduction de gibiers. L'analyse du Notaire est alors un sérieux soutien pour donner au dossier un éclairage supplémentaire, l'objectif étant d'apporter au client le conseil le plus parfait pour que l'activité cynégétique qu'il souhaite déployer soit la plus performante possible."



## Les dégâts de gibier chassable

L'indemnisation des dégâts de gibier chassable repose d'abord sur des systèmes d'indemnisation judiciaire, y compris pour le domaine privé de la puissance publique. Des fonds d'indemnisation automatiques y compris en droit local ont été créés pour le grand gibier. Si l'État est en cause pour son domaine public, ce sont les juridictions administratives qui sont compétentes.

### I - Le droit commun et la procédure dite judiciaire

L'indemnisation judiciaire repose sur la responsabilité pour faute de l'auteur du dommage avec l'application des principes de responsabilité civile du chasseur sur le gibier provenant de son territoire qui cause des dégâts aux récoltes, soit de l'exploitant agricole du fonds, soit des agriculteurs voisins. L'agriculteur réclamant, victime du dommage, doit alors apporter la preuve de la faute, de l'imprudence

ou de la négligence du détenteur du droit de chasse ou du propriétaire, ce qui implique trois conditions essentielles au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil :

- ✓ l'existence d'une faute,
- ✓ l'existence d'un dommage appréciable,
- ✓ l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

C'est au demandeur d'apporter la preuve d'une faute : prolifération des animaux,

prélèvements insuffisants ou tardifs, absence de mesures de protection ou défaut de leur entretien.

Par ailleurs, le dommage doit être appréciable pour pouvoir donner lieu à réparation ; le juge estime, en outre, que l'agriculteur doit supporter un certain "prélèvement" des animaux sauvages sur ses récoltes et n'indemniser que la partie du dommage qu'il estime excessive.<sup>(1)</sup>

Enfin, la responsabilité du détenteur

du droit de chasse peut être largement atténuée par la faute du réclamant.

La loi du 24 juillet 1937<sup>(2)</sup> modifiée qui se déroule devant le juge d'Instance, statuant comme en matière de référé, reprend ces principes. La victime peut réclamer par voie amiable l'indemnisation des dégâts qu'elle a subis auprès du propriétaire du fonds responsable, mais si elle n'obtient pas de réponse ou un refus, elle doit obligatoirement former sa réclamation devant le juge avant la fin du délai de 6 mois calculé à compter du jour où les dégâts ont été commis<sup>(3)</sup> (article L.426-7).

Le juge convoque les parties en conciliation. Il peut soit constater l'accord sur le fond du litige ou sur la nomination d'un ou trois experts, soit désigner le ou les experts qui ont pour mission de constater l'étendue et la cause des dommages et, s'ils sont causés par des gibiers, la provenance de ceux-ci, leur nombre excessif ou non et pour quelle raison. Le rapport

est déposé au Greffe du tribunal qui convoque les parties par LRAR et le juge rend sa décision.

## II - L'indemnisation des dégâts de grands gibiers par un fonds dédié

### a) Le principe appliqué

C'est un système original d'indemnisation excluant toute notion de responsabilité pour faute. Chaque fédération départementale ou interdépartementale des chasseurs (FDC) gère son propre fonds départemental d'indemnisation avec l'appui de la Fédération Nationale des Chasseurs (FNC). Il est réservé à l'indemnisation des dégâts de sangliers et des grands animaux soumis au plan de chasse (chevreuil, cerf élaphe, cerf sika, daim, chamois, mouflon et isard) causés aux seules cultures ou récoltes agricoles encore sur pied.

### b) Les dégâts concernés par l'indemnisation

Ce sont les dégâts causés aux cultures ou aux récoltes agricoles par des sangliers

ou des animaux soumis au plan de chasse obligatoire, qui sont pris en charge par la FDC. Le fonds d'indemnisation est donc clairement dédié aux seuls agriculteurs, ce qui exclut les propriétaires forestiers du bénéfice du fonds départemental, mais aussi les particuliers qui pourraient être victimes de dégâts à leurs plantations (jardins ou autres). L'indemnisation n'est due que lorsque les dégâts sont supérieurs à un seuil minimal fixé à 3 % de la surface, ou du nombre de plants de la parcelle culturale détruite, ou lorsque leur montant est supérieur à 230 €. Un seuil spécifique, inférieur à ce seuil minimal, peut être fixé pour une parcelle culturale de prairie. Il est enfin possible de prendre en compte l'effet cumulatif des dégâts sur les différentes parcelles.

Un abattement obligatoire est appliqué. Cet abattement proportionnel est fixé, par le décret de décembre 2013, à 2 % du montant des dommages retenus.

### c) La procédure à suivre par l'agriculteur victime

La procédure est amiable et gratuite pour l'agriculteur. L'exploitant agricole, qui a subi des dégâts de grand gibier, doit adresser au moins huit jours ouvrés avant l'enlèvement des récoltes, par courrier ou télédéclaration, au président de la fédération des chasseurs, une déclaration avec un plan cadastral des parcelles exploitées. L'expertise des dégâts déclarés a lieu dans un délai de huit jours ouvrés à compter de la date de réception de cette demande.

Le président de la fédération désigne le ou les estimateurs chargés de procéder à l'évaluation des dégâts ayant donné lieu à déclaration. Un expert national peut l'accompagner.

<sup>(1)</sup> Civ.2 du 25 juin 1975 n°73-11826.

<sup>(2)</sup> Cette loi est codifiée principalement dans la partie réglementaire du Code de l'environnement aux articles R.426-20 à 29.

<sup>(3)</sup> "Les actions en réparation du dommage causé aux cultures et aux récoltes par le gibier se prescrivent par six mois à partir du jour où les dégâts ont été commis."





Leur rôle est de déterminer la perte de récolte subie par l'agriculteur, mais c'est le président de la FDC et lui seul qui fixe le montant de l'indemnisation. L'exploitant peut se faire assister par la personne de son choix, qui peut être l'expert de son assureur s'il dispose d'un contrat de protection juridique. Dans la plupart des dossiers, un accord est conclu sur la perte de récolte expertisée et le montant de l'indemnité fixée par le président de la FDC en tenant compte du barème des prix déterminé par la formation spécialisée de la CDCFS (Commission Départementale de la Chasse et de la Faune Sauvage).

En cas de désaccord, l'agriculteur peut porter le litige devant une commission départementale, qui peut, soit valider l'estimation, soit la revoir et fixer une nouvelle indemnité. S'il y a à nouveau

## 2 procédures spécifiques

désaccord, le litige peut alors être porté devant une commission nationale qui examine à son tour le dossier et rend sa décision.

Dans tous les cas, l'agriculteur peut former un recours contre le responsable des dommages qu'il a subis ou contre la fédération devant le juge compétent

et utiliser la procédure judiciaire d'indemnisation.

### III - L'indemnisation des dégâts de gibier en droit local de l'Alsace-Moselle

Deux procédures existent dans les 3 départements soumis au droit local alsacien-mosellan.

#### a) Le droit commun

La loi du 19 avril 1899 met l'indemnisation à la charge du détenteur de droit de chasse du lot de chasse dans lequel est incluse la parcelle endommagée par des cerfs, élans, daims, chevreuils, faisans, lièvres ou lapins.

#### b) L'indemnisation des dégâts de sangliers

Un fonds départemental d'indemnisation des dégâts de sanglier a été mis en place dans chaque département alimenté par les contributions des détenteurs de droit de chasse et des chasseurs pour indemniser les exploitants agricoles des dégâts causés aux cultures par les sangliers, mener ou imposer des actions de prévention.

### Conclusion

Les procédures mises en place ont permis d'indemniser les dégâts de gibier chassable en France. Il convient par ailleurs que les chasseurs fassent le nécessaire pour assurer une meilleure gestion des grands gibiers dans les zones où il est surabondant. Se pose cependant le problème de la pérennité de ces systèmes du fait de la diminution du nombre des chasseurs.

Annie CHARLEZ

Professeur à l'IHEDREA

(Institut des Hautes Études de Droit Rural et d'Économie Agricole)





## L'indemnisation des dégâts de sangliers et de grands gibiers sur récoltes

Vers 1950, les agriculteurs se sont vu reconnaître un droit d'affût pour protéger leurs cultures en luttant contre les prédateurs. Cette pratique ayant tendance à dégénérer en braconnage, une loi de 1963 a instauré un plan de chasse du grand gibier qui n'a pas produit les effets escomptés. De plus, eu égard aux conséquences financières des divagations du grand gibier, un système d'indemnisation des dégâts a été instauré en 1968, parallèlement à la suppression du droit d'affût.

### I - Procédure amiable d'indemnisation

#### a) l'estimateur

En 1968, c'est l'Office National de la Chasse (ONC) qui est maître d'œuvre de la procédure, par l'intermédiaire d'un représentant départemental qui gère les dossiers d'estimation des dégâts de grand gibier.

Il désigne un estimateur figurant sur la liste départementale pour évaluer

les dégâts portés à sa connaissance par une déclaration de dégâts. Les estimateurs figurant sur la liste sont des particuliers souvent anciens agriculteurs, parfois des Experts Fonciers inscrits au Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF).

L'estimateur est chargé de constater :

- ✓ l'état des lieux et des récoltes,
- ✓ l'importance des dommages subis,
- ✓ la cause de ces dommages,

- ✓ la nature et la provenance du gibier.

#### b) l'estimation

L'estimateur a pour mission première de constater l'importance des dommages subis pour quantifier le préjudice en déterminant une surface détruite et le rendement de la parcelle visitée.

Il devra mesurer l'ampleur des dégâts qui se caractérisent par des passages d'animaux dans les récoltes, des zones écrasées et souillées, des fouilles éparées

ou groupées, du piétinement d'hiver et des abrouissements pendant la phase de végétation, qui s'étend de l'émergence de la culture jusqu'à l'apparition des fructifications (épiaison pour les céréales).

Au fil du temps et régulièrement, les populations augmentant, le montant des indemnités a suivi une courbe ascendante. Certains dossiers devenant véritablement très lourds, des postes d'experts nationaux ont été créés, ouverts à des experts près les tribunaux, en soutien des estimateurs départementaux pour les dossiers dépassant une certaine valeur monétaire à partir de l'estimation du réclamant.

Le système a plutôt bien fonctionné puisque à ce jour, 40 000 dossiers sont traités chaque année se soldant par 99 % d'accords de gré à gré.

## II - Les voies de recours

### a) recours amiables

Pour le 1 % de dossiers "litigieux", il existe deux voies de recours amiables : devant les commissions départementales en premier ressort, puis en "appel" devant la commission nationale d'indemnisation.

Ces commissions sont composées à parité de représentants du monde agricole et de représentants des chasseurs, sous la présidence du Préfet ou de son représentant qui a voix prépondérante en cas d'égalité.

### b) recours contentieux

L'agriculteur, soit insatisfait des décisions des commissions départementale ou nationale, soit parallèlement au déroulement de la procédure amiable, peut saisir le tribunal du ressort qui désignera un expert figurant sur la liste de la Cour d'appel compétente.

L'estimateur qui a procédé à l'expertise amiable devra assister à la réunion d'expertise judiciaire et exposer en les justifiant ses conclusions.

**40 000**  
**dossiers annuels**  
**99 %**  
**d'accords**

## III - Évolution législative

La loi du 6 juillet 2000 a transféré de l'Office National de la Chasse aux fédérations départementales des chasseurs la charge de l'indemnisation des dégâts de gibier. Les fédérations deviennent ainsi gestionnaires des dégâts occasionnés sur leur territoire. Elle met fin à la péréquation entre les différentes fédérations sous le contrôle de l'ONC. Ce sont désormais les présidents de fédérations qui désignent les estimateurs et assument les propositions d'indemnisation financière faites aux agriculteurs.

Le décret du 27 décembre 2013 a apporté un certain nombre de modifications :

- ✓ abaissement du taux d'abattement légal ramené de 5 % à 2 %,
- ✓ délai d'intervention de l'estimateur

ramené de 10 jours francs à 8 jours ouvrés par rapport à la date de réception de la déclaration de dégâts par les services de la fédération des chasseurs,

- ✓ mise en place d'une typologie départementale des prairies,
- ✓ instauration d'une franchise calculée à la parcelle culturale et non à la parcelle cadastrale ou à l'ilot de culture, ce qui induit un travail d'investigation pour l'estimateur,
- ✓ désignation des experts nationaux, non plus à partir des listes des Cours d'appel, mais à partir des listes d'experts inscrits au CNEFAF,
- ✓ fixation des conditions de formation des estimateurs assurée par la fédération nationale des chasseurs et par des experts nationaux,
- ✓ ainsi que des mesures techniques.

## Conclusion

Les missions d'estimation de dégâts de gibier nécessitent une pratique régulière et pointue, tant pour la maîtrise de la partie administrative que pour l'approche expertale des dégâts (susceptible d'être mise en cause par des agriculteurs de moins en moins tolérants par rapport à la problématique "dégâts").

Patrick WISSOCQ  
Expert Foncier (28)





## Le lapin de garenne : une histoire amiable contradictoire ou judiciaire

La population du lapin de garenne a fluctué de façon importante au cours du temps. Surabondant avant l'introduction de la myxomatose, il a disparu des campagnes pendant plusieurs dizaines d'années, mais depuis 2005, il les repeuple et les litiges sont plus nombreux.

### I - Le lapin de garenne

#### a) Statut animalier

Le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) est un mammifère lagomorphe de la famille des léporidés. C'est un animal nocturne et crépusculaire qui vit en colonie sur un territoire bien défini, appelé garenne. Il est très prolifique : selon certaines études,<sup>(1)</sup> un couple peut être à l'origine d'un peuplement de plus de 1 500 individus en un an, et il peut vivre 9 ans s'il ne subit pas de prédation ou de maladie

telles que la chasse, les renards, les fouines, les rapaces, la myxomatose, le VHD.<sup>(2)</sup>

Il est présent partout : sur les talus, les autoroutes, les lignes SNCF, les zones industrielles, les ronds-points...

#### b) Statut juridique

Fortement haï du fait de sa surpopulation, le lapin de garenne a vu son effectif baisser à l'introduction de la myxomatose en France en 1952. Il commence de nouveau à coloniser nos campagnes du fait des souches résis-

tantes et de l'adaptation des espèces.

C'est un animal sauvage et un gibier qui, par définition, est *res nullius* (la chose de personne).

Néanmoins celui-ci peut être classé comme *res propria* (propriété de quelqu'un) ou immeuble par destination s'il vit dans des garennes aménagées par l'homme, qu'elles soient closes ou non.

<sup>(1)</sup> W.G. Foster, 1972.

<sup>(2)</sup> *Viral haemorrhagic disease (maladie hémorragique virale)*.

Le lapin de garenne provoque des dégâts sur les cultures agricoles. Les règles relatives à la responsabilité en matière de dégâts et leur indemnisation s'appliquent aussi bien aux propriétaires privés qu'au domaine privé des collectivités publiques.

Quand les lapins causant les dommages proviennent d'un domaine public, c'est la juridiction administrative qui est compétente pour apprécier ces derniers et en évaluer l'indemnisation. Néanmoins, le sinistré doit avertir l'administration au préalable pour que les dommages soient limités s'il veut, au final, une indemnisation.

Quand les lapins causant les dommages proviennent d'un domaine privé, le détenteur du droit de chasse ou de chasser peut avoir une responsabilité pour faute, dès lors que les lapins de garenne proviennent d'un fonds où ils sont peu ou insuffisamment chassés, et donc en surnombre par rapport aux populations des fonds environnants.

### c) Modes de chasse et régulation

La population de lapins de garenne peut être régulée de plusieurs façons : par la chasse ou par reprise et lâcher de lapins vivants avec autorisation.

Dans certains départements français où il est présent en quantité importante, le lapin de garenne peut être classé nuisible. Sa population peut alors être régulée par des périodes de chasse rallongées ou anticipées, voire une

autorisation de prélèvement toute l'année.

## II - Expertise de dégâts

### a) L'expertise amiable contradictoire

L'Expert Foncier est régulièrement amené à traiter des dommages de lapins sur des cultures. Généralement, il est mandaté par l'assureur protection juridique de l'exploitant pour constater les désordres affectant les parcelles, rechercher la réelle provenance du gibier, déterminer s'il est en nombre excessif, rechercher si des mesures ont été prises pour éviter sa prolifération et si elles ont été suffisantes et efficaces, déterminer les mesures de sauvegarde à prendre et en chiffrer le coût, évaluer l'ensemble des préjudices subis par l'agriculteur et rechercher en tout état de cause les bases possibles d'une transaction amiable.

Lors de la réunion d'expertise contradictoire, à laquelle l'ensemble des parties concernées sont convoquées, les experts établissent en commun un procès-verbal d'expertise constatant la zone du sinistre, la surface arrêtée, la date de survenance des dommages et indiquant la répartition des origines. Ils ne peuvent se prononcer que sur les liens de causalité et ne peuvent pas statuer sur la responsabilité, ce travail revenant aux assureurs. Par contre, ils pourront écarter des tiers finalement non concernés.

Dans la plupart des cas, pour les cultures d'hiver, plusieurs réunions sur le terrain sont nécessaires.

Afin de respecter le délai de prescription prévu par le code de l'environnement, le procès-verbal de dommages doit être établi dans les 6 mois à partir du moment où les dommages sont constatés.

La décision d'une action judiciaire doit être prise dans les 4 mois suivant la constatation des dommages car un délai d'un mois est nécessaire pour que la procédure se mette en place.

L'expert doit expliquer les tenants et aboutissants des opérations d'expertises amiable et judiciaire, en rappelant les notions de délais, surpopulation, pression de chasse, terrain chassable...

### b) L'expertise judiciaire

Il est souvent demandé en urgence aux experts de justice d'intervenir sur le terrain. Les investigations terrains ne sont pas différentes de l'expertise amiable contradictoire mais nécessitent un formalisme plus contraignant.

**6 mois  
pour résoudre  
un litige**

## Conclusion

Le lapin de garenne fait courir tant les chiens que les experts. L'expertise des dommages qu'il crée est délicate, et même en expertise amiable avec peu de dommages, il n'est pas rare de voir des affaires sans enjeu arriver devant une juridiction. C'est pourquoi il est important de faire appel à un Expert Foncier dont l'expérience permettra d'apaiser le litige.

Thierry ROUTIER  
Expert Foncier (80)





## Estimation des établissements professionnels de chasse à caractère commercial

Les établissements professionnels de chasse à caractère commercial sont très variés. Les activités exercées, les propriétés supports de ces activités, et les structures juridiques qui lient les propriétaires et les exploitants peuvent être très diverses. Cependant, tous ces établissements obéissent à certains impératifs et, de ce fait, leur estimation nécessite de suivre certaines règles.

### I - Les activités et la clientèle

L'activité la plus simple est celle de la location de l'établissement, à la journée, pour chasser le gibier naturel. Mais dans ce cas, le chiffre d'affaires restera modeste, et la clientèle restreinte. En effet, la productivité naturelle de gibier ne permet pas une pression de chasse importante.

Si l'exploitant veut accroître son chiffre d'affaires et sa clientèle, il va réintroduire du gibier sur le site. Pour cela, il

va se tourner vers l'élevage de gibier qu'il pratiquera lui-même sur un site spécifique ou bien il achètera ce gibier à des éleveurs spécialisés. En ce qui concerne le grand gibier, la quantité d'animaux par hectare est limitée à une tête dans les enclos de chasse commerciale. Au-delà de ce chargement, la propriété peut être considérée comme un élevage.

La diversification du chiffre d'affaires passe par l'augmentation de la palette des activités proposées aux clients,

qui peuvent être très nombreuses. Il peut s'agir de la chasse au petit gibier de plaine (faisan, perdrix, lièvre et lapin), au gibier d'eau s'il y a un étang, et au gros gibier (sanglier, chevreuil, cerf, daim et mouflon). Ce dernier peut se chasser en battue ou en chasse d'approche.

La chasse peut s'exercer à la journée, au chien d'arrêt ou aux chiens courants, au vol, voire aussi au tir à l'arc.

Aux activités de chasse proprement

dites, peuvent-être adjoints un ball-trap, des équipements d'hôtellerie ou équivalents pour recevoir les chasseurs, sans parler des installations de découpe indispensables pour le gros gibier, d'une armurerie commerciale et d'un atelier pour la préparation de trophées.

Dans tous les cas, il faudra au moins prévoir de recevoir les chasseurs autour d'un repas. En effet, le repas de chasse est un moment convivial qui, pour la plupart des participants, a une importance primordiale.

La clientèle peut être une clientèle individuelle, mais aussi une clientèle d'entreprise, d'associations ou de comités d'entreprise.

## des activités diverses, une réglementation abondante

### II - La réglementation

Pour l'estimation, l'expert devra vérifier que la réglementation, très abondante, est respectée.

Il examinera, au besoin :

- ✓ la réglementation liée à la propriété,
- ✓ la réglementation des chasses commerciales,
- ✓ la réglementation de l'élevage et des relâchers de gibier,
- ✓ la réglementation des enclos de chasse,
- ✓ le statut juridique de l'activité.

### III - L'estimation

#### a) Introduction

Si la chasse commerciale est exercée directement par le propriétaire du domaine, l'expert estimera le domaine où s'exerce cette activité et il ne sera pas possible de différencier la valeur du domaine et celle du commerce. Si la chasse commerciale est exercée dans le cadre d'une société titulaire d'un bail, l'expert pourra alors procéder à l'estimation d'une part de l'activité et d'autre part de la propriété.

#### b) Appréciation des caractéristiques du bien

La situation où se trouve le bien a une importance primordiale. En effet, elle détermine le potentiel de clientèle. L'expert examinera quels sont les accès (routes, autoroutes, gares, aéroports) et quelle population peut accéder facilement aux activités.

L'esthétique du milieu naturel et son climat seront aussi pris en compte. Il se posera la question de l'adaptation du milieu naturel au gibier.

Il est préférable que l'activité soit exercée sur une propriété d'un seul tenant, sans chemin rural ni enclave. Dans le cas contraire, cela sera source de moins-value.

L'expert vérifiera la qualité d'entretien des installations qui déterminent le standing de la propriété. Il portera son regard sur le respect des normes d'accueil du public et généralement sur l'effort d'investissement qui a été accompli.

#### c) Les valeurs immobilières et immobilisées

L'expert procède à l'estimation :

- ✓ des immeubles bâtis et non bâtis,
- ✓ des installations spécifiques,
- ✓ du matériel spécifique ou adapté à l'activité,
- ✓ du fonds de commerce éventuel,
- ✓ des parts de sociétés si besoin.

### Conclusion

L'estimation des établissements professionnels de chasse à caractère commercial nécessite une compétence générale en matière d'estimation foncière et une étude approfondie des caractéristiques particulières de ce type d'entreprises qui sont soumises à une réglementation foisonnante et en perpétuelle augmentation.

L'Expert Foncier est le professionnel le mieux armé pour exercer cette mission.

Thierry NANSOT  
Expert Foncier (80)





## Estimation des huttes et des étangs de chasse en Picardie

La chasse au gibier d'eau ne concerne que la bordure maritime et les zones humides intérieures. Depuis la loi VOYNET, les huttes de chasse sont enregistrées et immatriculées dans tous les départements où la chasse de nuit est autorisée. Sur ce territoire restreint, le nombre d'installations s'est vu figé, entraînant une augmentation du prix de cette activité de loisirs.

### I - Un loisir cynégétique de plus en plus inaccessible

La France se situe au centre des voies de migrations européennes entre l'Asie et l'Afrique. Avec plus de 4 000 km de côtes, un réseau fluvial important, de nombreux marais, étangs et plans d'eau divers, notre territoire offre toute une mosaïque de réserves pour le gibier d'eau qui niche et s'installe de plus en plus dans nos régions.

Cette particularité a entraîné un mode de chasse spécifique au gibier d'eau qui autorise le tir de nuit depuis des huttes de chasse installées en bord de mare ou de marais.

Ce type de chasse a connu un essor très important depuis la seconde guerre mondiale. À la fin des années 80, on comptait 1 834 huttes dans le seul département de la Somme, ce qui représentait 20 % du nombre total des huttes en France.

Il y en a aujourd'hui 2 234 selon la fédération des chasseurs et 2 138 selon les services de la DDTM.<sup>(1)</sup>

Depuis le 26 juillet 2000 (Loi VOYNET), les huttes de chasse sont enregistrées et immatriculées dans tous les départements où la chasse de nuit est autorisée (Art. L.424-5 du Code de l'environnement). Depuis cette date, le nombre d'installations est figé entraînant une augmentation du prix des huttes de chasse.



Une hutte non immatriculée n'est pas interdite mais le tir de nuit y est impossible.

## II - Type de territoires

En France, nous devons distinguer trois types d'habitat : le domaine public maritime (DPM), le domaine public fluvial (DPF) et le domaine terrestre (les étangs et marais de l'intérieur).

### a) Le domaine public maritime

Le domaine public maritime recouvre la zone littorale comprise entre les limites des plus basses et des plus hautes marées (coefficient 120) ainsi que certains étangs saumâtres en communication avec la mer. Comme son nom l'indique, le DPM appartient à l'État. Les lots de chasses sont loués par l'administration uniquement à des associations de chasseurs régies par des statuts types. Ces huttes et marais ne sont pas à vendre.

### b) Des limites évolutives

Le 7 juin 2011, le directeur de la DDTM<sup>(2)</sup> de la Somme adresse un courrier à une vingtaine de propriétaires leur annonçant qu'à la suite "d'un constat de la limite atteinte par la mer lors de la marée d'équinoxe" du 21 mars 2011, les terrains situés en baie de Somme appartiennent au domaine public maritime, donc à l'État, et ceci malgré leur titre de propriété et le fait qu'ils ont toujours payé les taxes foncières. En effet, il suffit qu'un terrain soit baigné par la mer lors des grandes marées pour qu'il soit considéré comme faisant partie du domaine public maritime.

Il existe deux exceptions au principe d'imprescriptibilité et d'inaliénation du domaine public maritime : les droits et concessions accordés avant l'Édit de Moulins 1566 et les ventes légalement consommées des biens nationaux (biens saisis aux aristocrates et au clergé pendant la révolution française).

Ces terrains ont été vendus le 28 vendémiaire an IV, soit le 20 octobre 1795, par l'État à des bourgeois d'Abbeville. Ils appartenaient auparavant au comte d'Artois, frère de Louis XVI, futur Charles X. Par ailleurs, il a été retrouvé des concessions accordées à des laboureurs avant 1520, donc avant l'édit de Moulins. La justice doit trancher pour savoir si l'on entre dans le cadre de ces exceptions.

### c) Le domaine public fluvial

Le domaine public fluvial est constitué des canaux, rivières et fleuves navigables. Les lots de chasse sont plus souvent attribués par adjudication, que par location à l'amiable, au profit de l'État. Comme pour le domaine public maritime, les adjudicataires doivent se soumettre aux obligations d'un cahier des charges.

### d) Le domaine terrestre ou les étangs et les marais de l'intérieur

Il s'agit de zones humides, propriétés privées ou communales qui se composent de rivières non navigables, marécages, étendues d'eau artificielles ou naturelles et terrains temporairement inondés, supportant ou non une hutte.

Depuis qu'il n'est plus possible d'immatriculer de nouvelles huttes, leur nombre dans le département de la

Somme est figé à 2 234. Toutefois, il est possible, sous certaines conditions, de déplacer un poste fixe.

De ce blocage résulte une augmentation constante des valeurs locatives et des valeurs vénales des huttes de chasse immatriculées. La valeur des étangs et des marais suit cette tendance.

La suite de notre étude ne concernera que les huttes et les étangs de l'intérieur en Picardie.

### e) Valeur locative des huttes de chasse

En général, une hutte se loue une nuit par semaine pendant toute la durée de la saison. On parle alors de tour de hutte. Il peut donc y avoir jusqu'à sept locataires par hutte pour une année.

Néanmoins, certaines huttes peuvent se louer pour une seule nuit.

La valeur locative d'une hutte de chasse, c'est-à-dire la hutte et son étang, s'apprécie en fonction de son potentiel annuel de prélèvements d'anatidés (les becs plats, dont les canards). L'article L.424-5 déjà cité oblige la tenue d'un carnet de prélèvements pour chaque poste fixe immatriculé.



<sup>(1,2)</sup> Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Nous pouvons retenir la valeur de 30 à 40 € par canard pour déterminer la valeur locative annuelle.

### Exemple

*Une hutte qui permet le prélèvement de 500 canards par an (très bonne hutte) peut se négocier avec un loyer annuel de (500 × 30) 15 000 €, soit 2 143 € par tour de hutte si l'ensemble des nuits de la semaine sont louées.*

*Si la hutte dispose d'un marais, très demandé par les amateurs de la chasse à la bécassine, il faut rajouter à la somme précédente le montant de la location du marais.*

*Elle est en moyenne de 100 € par hectare, par an, par tour de hutte (une nuit par semaine). Il en est de même pour les marais loués sans hutte.*

### f) Valeur vénale des huttes de chasses et des marais

#### ✓ Valeur vénale des huttes

Une hutte est constituée d'un abri, plus ou moins important, édifié sur le bord d'une mare ou d'un étang dont la surface peut également varier de quelques dizaines de mètres carrés jusqu'à plusieurs hectares. Plusieurs huttes peuvent être édifiées autour d'un même étang.

La valeur d'une hutte est l'addition de la valeur du bâti, de la valeur du terrain (terres, marais et étang) et la valeur de l'immatriculation.

La méthodologie d'évaluation des huttes et de leur terrain ne pose pas de problème particulier. La méthode par comparaison est tout à fait adaptée. Il existe des notaires et des agences immobilières spécialisées dans la vente de ce type de bien. La méthode par sol et construction est adaptée à la valorisation du bâti. Attention toutefois à certaines particularités comme les huttes flottantes.

Il est important de vérifier le potentiel cynégétique de la hutte (possibilités de tir, présence d'arbres autour de

### Nombre d'installations immatriculées par département

(Nombre d'installations immatriculées dans les départements français concernés)

Département	DPM	Reste du territoire*	Total
Aisne	0	435	435
Ardennes	0	292	292
Aube	0	240	240
Aude	455	132	587
Bouches du Rhône	100	60	160
Calvados	19	567	586
Charente-Maritime	145	1 075	1 220
Côtes d'Armor	8	0	8
Eure	26	177	203
Finistère	27	7	34
Haute-Garonne	0	55	55
Gironde	332	2 064	2 396
Hérault	394	332	726
Ille et Vilaine	18	3	21
Landes	1	899	900
Manche	66	581	647
Marne	0	165	165
Meuse	0	52	52
Nord	96	1 260	1 356
Oise	0	145	145
Orme	0	40	40
Pas de Calais	209	1 471	1680
Pyrénées-Atlantiques	4	186	190
Hautes-Pyrénées	0	100	100
Seine Maritime	207	393	600
Seine et Marne	0	48	48
Somme	235	1 999	2 234
<b>Total national</b>	<b>2 342</b>	<b>12 778</b>	<b>15 120</b>

\* Reste du territoire : domaine terrestre + domaine public fluvial.

Sources : Fédération Nationale des Chasseurs – Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.

l'étang, accès, sensibilité au gel de la surface de l'étendue d'eau).

## 15 120 huttes sur le territoire français

En 2014, dans le département de la Somme, la valeur des étangs et marais se négocie aux alentours de 15 000 € par hectare.

Il convient de rajouter à la valeur reprise ci-dessus la valeur de son immatriculation qui autorise le tir de nuit. En effet depuis la loi VOYNET, il n'est plus possible de créer de nouvelles huttes de chasse autorisant le tir de nuit. Cette immatriculation se valorise à un prix en constante augmentation depuis. Aujourd'hui compris dans une fourchette de 50 000 € à 150 000 € en fonction de son potentiel cynégétique, elle était comprise entre 30 000 € et 100 000 € en 2010.

Il est cependant impératif de vérifier l'existence de cette immatriculation auprès des services de la DDTM. Il existe en effet de fausses plaques.

Le prix d'une hutte est donc fonction de son intérêt cynégétique. Il est important de noter, cependant, que la valeur cynégétique d'une hutte peut évoluer à la hausse ou à la baisse dans le temps. Ainsi, une hutte renommée située près de Corbie dans la Somme révélait des prélèvements de plus de 600 oiseaux par an. Depuis quelques décennies, en raison des nombreuses peupleraies plantées dans les marais alentours, les oiseaux migrateurs ont dévié leur trajectoire et ne survolent plus cette hutte. Aujourd'hui, le carnet

de prélèvement révèle la prise de 120 oiseaux par an.

La valeur d'une hutte ne semble pas impactée lorsque le terrain est classé en zone Natura 2000, ZPS (zone de protection spéciale), ZICO (zone à importante pour la conservation des oiseaux), ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistiques et floristique).

La rareté de ce type de bien et l'augmentation de sa valeur a fait apparaître un nouveau mode de transmission. En effet, le propriétaire d'une hutte souhaite conserver son bien et le transmettre à ses descendants. Cependant, la gestion et l'entretien d'un marais (rendu obligatoire par l'article L.424-5 du Code de l'environnement) sont contraignants et onéreux.

La création de SCI permet de vendre des parts et de devenir propriétaire d'une nuit par semaine, c'est-à-dire d'un tour de hutte.

En 2013, une part de SCI correspondant à une nuit par semaine d'une hutte avec un marais de 10 hectares située sur la commune de Cléry-sur-Somme s'est négociée à 66 000 €.

La valorisation des huttes au niveau national peut s'effectuer de la même façon. À titre indicatif, il faut appliquer un coefficient correcteur en fonction de la région.

- ✓ Picardie Somme : coefficient 1
- ✓ Flandre Maritime : coefficient 1,2
- ✓ Normandie Caen : coefficient 0,8
- ✓ Charente-Maritime : coefficient 0,8
- ✓ Gironde Aquitaine : coefficient 0,9

### g) Le déplacement des huttes de chasse

Si la création de toute nouvelle hutte autorisant le tir de nuit est interdite depuis la loi du 26 juillet 2000, une disposition du Code de l'environnement, l'article R.424-19, autorise le déplace-

ment d'un poste fixe de chasse de nuit à condition qu'il n'y ait pas d'impact négatif sur la faune et la flore.

Cette autorisation relève de la compétence du préfet. Il semble aujourd'hui que l'interprétation des conditions soit plus ou moins restrictive selon les départements.

En septembre 2008, le préfet de la Somme autorisait M. FERRARI à transférer l'immatriculation d'une hutte située à Mareuil-Caubert (près d'Abbeville) sur une parcelle située à proximité de la baie d'Authie, soit un transfert de plus de 30 km.

En décembre 2008, l'association PICARDIE NATURE décide d'engager un recours en annulation auprès du tribunal administratif d'Amiens.

Le 14 décembre, ce dernier annule l'arrêté préfectoral, au motif que le déplacement projeté est susceptible d'avoir une incidence négative sur la faune et la flore sauvage.

Le 15 août 2014, la Cour administrative d'appel de Douai confirme la position du tribunal administratif "considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment d'un rapport de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), en date du 29 décembre 2006, qu'un chasseur peut espérer à partir d'un poste fixe situé à Quend (baie d'Authie), la capture de 300 à 500 volatiles par an, contre une capture annuelle de 20 à 40 pièces à partir d'une hutte de chasse située à Mareuil-Caubert".

Christian de MONCLIN  
Expert Foncier (80)



## Le bail de chasse face à la préemption du conservatoire du littoral

L'écologie politique a instauré le Conservatoire comme l'unique sauveur du littoral et a oublié les chasseurs passionnés qui ont aménagé et protégé ces lieux. A l'heure de la faillite de nos finances publiques, la préemption n'est pourtant pas le seul moyen de protection. Face à cette situation, le bail de chasse de longue durée est une arme efficace, mais à manier avec précaution pour ne pas voir réduire la valeur du bien préempté.

Le Nouvel Observateur, dans son édition du 30 juin 2011 dont le titre de couverture était "Ceux qui possèdent la France" (grandes fortunes, Église, État, fonds spéculatifs... mais aussi émirs arabes, oligarques russes, dictateurs africains...), écrivait "Mais comment résister au conservatoire du littoral ? Usant du droit de préemption et d'un

budget annuel supérieur à 30 millions d'euros, ce sauveur de nos côtes repère les espaces naturels, se positionne comme unique acquéreur potentiel et attend son heure..."

L'écologie politique a instauré le Conservatoire comme l'unique sauveur du littoral contre le bétonnage ! À ce titre, les propriétaires, les utilisa-

teurs ou les locataires de ces lieux qu'ils préservent depuis des décennies doivent-ils faire les frais de cette volonté affichée ?

À l'heure de la faillite de nos finances publiques, faut-il rappeler que la préemption n'est pas le seul moyen pour protéger les espaces naturels sensibles ou classés Natura 2000 ?<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Regards croisés sur le réseau des sites Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne (affaire C-241/08), revue Le Saint Hubert – Septembre 2012.

✓ Au plan législatif et réglementaire, la loi littoral et le plan local d'urbanisme (PLU) sont deux instruments efficaces et il appartient à nos élus de les faire évoluer s'ils les considèrent insuffisants.

✓ Au plan contractuel, il est tout à fait possible de convenir d'une servitude écologique avec le futur acquéreur dans le cadre d'une renonciation à préemption ; cela permet de superposer une règle de droit privé à une règle de droit public. C'est une double sécurité qui peut garantir l'inconstructibilité à un moindre coût, puisque cette servitude peut être indemnisable dans une fourchette de 10 à 30 % de la valeur du fonds servant.

✓ Au plan de l'usage, comment ne pas reconnaître que les utilisateurs de ces espaces côtiers ou marécageux, souvent des chasseurs passionnés, ont été les premiers protecteurs de ces territoires ? Ils continuent de les aménager et de les entretenir à leurs frais exclusifs. Ne faudrait-il pas les encourager à pérenniser cette utilisation cynégétique comme rempart contre l'urbanisation plutôt que les décourager en les empêchant de transmettre leur bien et leur passion ?<sup>(2)</sup>

A l'inverse, combien de territoires sont délaissés par leurs propriétaires "publics" qui n'adoptent comme instrument de mesure de leur efficacité que le nombre d'hectares préemptés annuellement... ?

En baie d'Authie, le Conservatoire, propriétaire d'une dune qui menace de s'effondrer et de provoquer la prochaine affaire "Xynthia", n'entreprend aucun travaux depuis de nombreuses années malgré la menace d'un péril éminent, mais continue de vouloir acquérir à tout va dans le secteur !

Ne devrait-il pas plus consacrer ses moyens à entretenir les biens dont il a déjà la charge ?



*Effondrement de la dune de l'anse du bois de sapin à Groffliers 12 août 2013*

Malgré toutes ces possibilités qui soulageraient nos finances publiques tout en conciliant l'objectif à atteindre (la préservation du littoral), le seul moyen utilisé est celui de la préemption, comme le souligne le Nouvel Observateur "et pour ne rien arranger, un gros acquéreur rôde : le conservatoire du littoral..."

Les propriétaires de ces espaces qui souhaitent la continuité d'un usage cynégétique n'ont pas d'autre choix, pour préserver la pérennité de leurs efforts d'aménagement antérieurs, que de consentir un bail de longue durée.

La pratique des baux de longue durée est "légale" et ne peut constituer un

abus de droit puisqu'elle n'empêche pas le Conservatoire de préempter et n'est pas préjudiciable à la destination future réservée à ces espaces... Il est bon de rappeler que l'objectif premier du Conservatoire est d'acquérir pour préserver définitivement ces espaces du bétonnage et les ouvrir au public par quelques chemins pédestres, rien d'incompatible avec la chasse d'autant que le Conservatoire organise régulièrement des battues administratives sur les territoires qu'il gère...

Comment expliquer la réaction du Conservatoire qui réclame parfois injustement en justice une baisse du prix de vente de moitié en présence d'un bail de chasse !

<sup>(2)</sup> "Chère bécasse, très chère bécasse !" "La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires", revue EXPERTS - Août 2010.

À moins que ce ne soit une tactique pour décourager les propriétaires de recourir à la pratique des baux de longue durée...

Cette argumentation est économiquement illégitime pour plusieurs raisons :

✓ d'abord, parce que des ventes amiables s'effectuent fréquemment sans aucune baisse de prix malgré la présence de baux de chasse pouvant aller jusqu'à 50 ans ;

✓ ensuite, parce que le juge du fond a déjà, à l'occasion d'une préemption à Wimereux, avec demande de baisse de la moitié du prix, jugé irrecevable l'argumentation tenant à l'existence d'un bail de chasse de longue durée ;

✓ enfin, parce qu'il est démontré, depuis l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 21 juin 2011, que l'absence de pratique de la chasse sur un territoire appartenant à une collectivité ou à un établissement public (quand bien même il serait argumenté que les lieux constituent un corridor biologique) pouvait entraîner sa condamnation à indemniser la fédération départementale des chasseurs au titre des dégâts commis aux agriculteurs voisins (pour mémoire 8 ha de propriété ont généré 38 343 € de dégâts pour l'année culturale 2007/2008).

Comment justifier économiquement, dans ces conditions, une baisse de prix pour un espace laissé sans usage, qui générera un coût d'entretien important et une indemnisation des dégâts commis par le gibier ne manquant pas de proliférer abondamment dans les territoires du Conservatoire..., alors que de son côté, le bail de chasse apportera des revenus significatifs à son nouveau propriétaire, le déchargera de l'entretien et le préservera de toute action en dommage cynégétique (cf. ci-avant 4 792 €/ha/an) ?

Si l'on devait à l'avenir évaluer le foncier appartenant au Conservatoire (en conformité avec la LOLF du 1<sup>er</sup> août 2001), nul doute que d'un point de vue expertal, les biens générant des revenus locatifs et susceptibles d'économiser des charges substantielles seront logiquement mieux valorisés que ceux, qui, de par le statut ou la

## conservatoire du littoral ou gestion par les chasseurs ?

pratique actuelle du Conservatoire, ne pourront plus faire l'objet de conventions ultérieures, de sorte qu'ils devraient être évalués selon d'autres méthodes.<sup>(3)</sup>

Bien sûr, on ne peut qu'encourager les propriétaires à envisager le bail de longue durée, salubre pour la continuité de la pratique cynégétique mais en l'anticipant, en le rédigeant avec équité et en mesurant les équilibres juridiques et économiques avec impartialité et objectivité.

Il sera donc nécessaire de consulter en amont des professionnels très avertis sur ces sujets écologiques, économiques, juridiques et politiques... et en premier les lieux des Experts Fonciers et des Experts Immobiliers connaisseurs des pratiques cynégétiques.

Et espérer qu'au nom de la sauvegarde de nos finances publiques, la raison finisse par l'emporter, conciliant ainsi les nobles objectifs du conservatoire du littoral avec la loi du 17 mai 2011 qui reconnaît enfin dans son article premier "le rôle de la chasse comme instrument efficace de gestion de la biodiversité".

Jean-Jacques MARTEL  
Expert Foncier (59)

<sup>(3)</sup> revue *Espaces Naturels*, avril 2010





## Bail de chasse, les clauses à insérer d'un commun accord

La chasse est une activité économique importante. Elle est régie essentiellement par le Code rural et le Code de l'environnement. Le bail de chasse est un outil qui permet de clarifier les droits et les devoirs de chaque partie. On peut y insérer des clauses qui seront fonction de chaque situation et qui doivent être en accord avec la loi, sous peine de nullité, sans pour autant remettre en cause le reste du bail de chasse.

### I - Quelques définitions

Le "droit de chasse" appartient au propriétaire. Le "bailleur" (propriétaire qui détient le droit de chasse) loue son droit de chasse à un "preneur".

Le preneur, personne physique ou morale, prend en location le droit de chasse par lequel il a le "droit de chasser" sur les terres du bailleur.

Le "fermier" ou "métayer" dispose d'un droit de chasser personnel.

L'autorisation de chasser, parfois accordée par un propriétaire, est très

souvent verbale et prête à confusion.

En cas de conflit, c'est à celui qui prétend avoir reçu l'autorisation de chasser d'en apporter la preuve.

En résumé, le droit de chasse appartient au propriétaire ou au preneur. Le droit de chasser est détenu par les sociétaires, les invités, le fermier ou le métayer.

### II - Organisation de la chasse, règles à respecter

"Nul n'a la faculté de chasser sur la propriété d'autrui sans le consentement du propriétaire ou de ses ayants droit."<sup>(1)</sup>

Dans certains cas, le propriétaire est dépossédé de son droit de chasse qui est transféré d'office à une association de chasse dont il est membre de droit. Il s'agit du régime des ACCA<sup>(2)</sup> qui s'applique obligatoirement dans certains départements. Seuls les propriétaires ayant des territoires d'une superficie suffisante peuvent, en respectant une procédure particulière prévue par le Code de l'environnement, se réserver la chasse en marge de l'ACCA.

<sup>(1)</sup> Article L.422-1 du Code de l'environnement.

<sup>(2)</sup> Association Communale de Chasse Agréée.

### III- Clauses à insérer prioritairement

Les Experts Fonciers considèrent que les clauses suivantes sont à insérer prioritairement en cas de rédaction d'un bail :

✓ **Identification des parties** : le bailleur, les ayants droit et le preneur sont définis sans ambiguïté.

✓ **Définition du territoire de chasse** : toutes les parcelles louées pour la chasse sont répertoriées de façon exhaustive.

✓ **Objet du contrat** : il définit le type de chasse et les règles qui la régissent (nombre de fusils, dates de chasse, catégories de gibier, quantité prélevée...). Le résultat de la chasse n'est jamais garanti.

✓ **Règles d'utilisation du territoire de chasse** : le contrat précise si le territoire est à l'usage exclusif des chasseurs ou pas, et qui a la charge de la protection du territoire.

✓ **Durée** : elle peut varier par période de 3 ans (3, 6 ou 9 ans). L'acte authentique devant notaire est obligatoire pour tout bail de 12 ans et plus. Si la durée du bail n'est pas précisée, on considère qu'il est annuel et qu'il est reconduit par tacite reconduction. La résiliation du bail se fait par écrit, avec accusé de réception, 6 mois avant la fermeture de la chasse.

✓ **Vente du bien en cours de bail** : le bailleur est tenu d'informer le nouvel acheteur de l'existence de ce bail.

✓ **Dégâts de gibier** : le propriétaire d'un fonds est responsable des dégâts causés par le gibier aux cultures voisines. Il faut préciser si l'obligation de contrôle du gibier est à la charge du preneur ou pas. À chaque partie de prendre ses précautions.

✓ **Contrôle des animaux nuisibles** : le droit de détruire des nuisibles est distinct du droit de chasse. Comme ce dernier, il appartient au propriétaire qui peut le déléguer par écrit. Le fermier est également titulaire du droit de détruire les animaux nuisibles sur les terres qu'il exploite. La destruction des animaux classés nuisibles ne peut pas s'exercer librement et le piégeage ainsi que la destruction à tir sont réglementés.

✓ **Loyer** : il peut être fixé en monnaie ou toute autre forme de rémunération, et revu chaque année.

✓ **Respect des règles de chasse** : on peut préciser par clause que le preneur a l'obligation de vérifier que chaque sociétaire ou invité est habilité à chasser.

✓ **Résiliation** : tout manquement à l'une ou l'autre des clauses du contrat peut être considéré comme faute grave entraînant la résiliation immédiate du bail. Il faudra, dans ce cas, en apporter les preuves.

✓ **Les autres clauses envisageables dépendent de chaque cas** : obligation de panneautage, recours à du gardiennage, territoire soumis à plan de chasse, aménagements du territoire de chasse, droit de chasser du bailleur, sous-location, respect des règles de chasse...

On peut ajouter d'autres clauses au bail de chasse mais il faut rester dans la légalité. C'est le cas pour les dégâts de gibier.<sup>(3)</sup>

### Conclusion

Le bail de chasse est un recours en cas de conflit ou de désaccord entre les parties. Ce sont alors les termes du contrat qui servent de base à l'Expert Foncier pour solutionner le litige.

Le bail peut être sous seing privé, enregistré ou non au service des impôts, ou authentique (enregistré auprès d'un notaire).

En général, l'acte sous seing privé est privilégié. Il faut se conformer à l'article 1325 du Code civil. Il est aussi possible de faire enregistrer le bail, sur papier timbré, dans le service des impôts de votre choix.

Vincent MARMUSE  
Ingénieur en agriculture (59)

avec la participation de Julien OLAGNON  
Ingénieur en agronomie (78)

<sup>(3)</sup> Article L.415-6 et D.415-1 à 5 du Code rural.

un bail  
bien rédigé,  
c'est  
moins  
de soucis





JURIDIQUE

## Les exonérations de plus-value immobilière

Quels sont les motifs d'exonération de taxation de la plus-value immobilière ?

- 1) L'exonération est totale et sans conditions pour la vente de la résidence principale.
- 2) La première cession d'un logement autre que la résidence principale peut échapper à la taxation si le vendeur utilise le prix de vente pour acquérir sa résidence principale dans les vingt quatre mois de la cession et à condition qu'il n'ait pas été, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession.
- 3) La plus-value réalisée à l'occasion d'une cession d'un montant inférieur ou égal à 15 000 € est totalement exonérée.
- 4) Les titulaires de pension de retraite ou d'une carte d'invalidité (classement dans la deuxième ou troisième catégorie prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale) sont exonérés de la plus-value pour tout bien vendu s'ils remplissent les deux conditions suivantes qui s'apprécient au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la vente :
  - ✓ ils ne sont pas passibles de l'impôt sur la fortune,
  - ✓ leur revenu fiscal de référence ne dépasse pas certains seuils.
- 5) Les personnes âgées et les adultes handicapés bénéficient d'une exonération de plus-value sur la vente du logement qu'ils habitaient avant leur entrée dans une maison de retraite ou un établissement spécialisé à condition que :
  - ✓ leur logement n'a pas été occupé depuis leur départ,
  - ✓ la vente intervient moins de deux ans après leur départ,
  - ✓ ils ne sont pas passibles de l'impôt sur la fortune,
  - ✓ leur revenu fiscal de référence ne dépasse pas certains seuils (plus élevés que dans le cas précédent).
- 6) L'exonération peut être liée à la durée de détention du bien cédé (exonération totale : 30 ans).
- 7) La plus-value réalisée à l'occasion d'une expropriation avec une déclaration d'utilité publique est exonérée à condition que l'indemnité perçue soit intégralement réemployée dans les douze mois de sa perception à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles.
- 8) La plus-value immobilière réalisée par un non-résident, au titre de la cession d'un logement situé en France, peut être exonérée dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, si le cédant a déjà été fiscalement domicilié 2 ans en France, à un moment quelconque avant la cession, et si le logement est loué avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle au cours de laquelle le vendeur a transféré son domicile fiscal hors de France.

Josiane CASANOVA  
Expert Foncier (20)



RÉTROSPECTIVE

## Conférence

"L'évaluation de l'exploitation agricole"

Sommet de l'Élevage

Clermont-Ferrand (63), 1<sup>er</sup> octobre 2014

Du 1<sup>er</sup> au 3 octobre 2014, les Experts Fonciers des unions régionales **Auvergne-Velay-Corrèze** et **Centre Franche-Comté** étaient présents au Sommet de l'Élevage à Cournon.

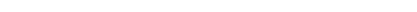
L'occasion leur était donnée de se retrouver et de rencontrer les divers acteurs du monde rural. Le stand de la CEF, situé sur l'allée centrale du hall principal, a ainsi pu être le lieu d'échanges privilégiés entre la profession, les organisations agricoles, les mandants et les visiteurs désireux de connaître les compétences des Experts Fonciers.



Parallèlement à la tenue de ce stand, les deux unions régionales avaient organisé une conférence sur le thème de l'évaluation de l'exploitation agricole en partenariat avec Me TEILLOT, Me GATIGNOL (Avocats), et Me MANGON (Notaire). Force est de constater que le sujet a intéressé, puisque près d'une cinquantaine de personnes ont assisté aux exposés des divers intervenants. Le débat s'est ensuite poursuivi par des échanges riches et variés avec l'auditoire.

Les unions régionales seront à nouveau présentes cette année, du 7 au 9 octobre, sur le stand de la Confédération et réfléchiront à l'organisation d'une nouvelle conférence.

Cyril LE TADIC  
Expert Foncier (63)



## FORMATION

## Formation continue à succès

✓ Formation d'une journée sur le thème "La société civile : stratégies et précautions", à Amiens le 7 novembre 2014, organisée par l'union Nord.

Il s'agissait de la suite de la formation de l'an passé sur les stratégies patrimoniales. L'objectif de cette journée était de permettre aux experts de connaître les récentes réformes fiscales, d'en définir les enjeux et leur impact sur les stratégies patrimoniales pour mieux s'en servir dans le rôle de conseil au client. Cette formation a attiré 45 experts de la Confédération.

## Prochaines formations

✓ **Structure et pathologie des bâtiments**

Paris, 12 mars 2015

organisée par l'union Bassin Parisien

✓ **La place et le rôle de l'expert dans la procédure d'expropriation**

Clermont-Ferrand, 27 mars 2015

organisée par l'union Auvergne-Velay-Corrèze

✓ **Entremise immobilière (2 jours)**

Beaune, 30 et 31 mars 2015

organisées par l'union Centre Franche-Comté

✓ **La contractualisation en agriculture et son incidence sur l'évaluation de l'entreprise agricole**

Rennes, 28 septembre 2015

organisée par l'union Ouest

✓ **L'irrigation : aspects politiques, réglementaires, techniques et économiques**

Futuroscope, 15 octobre 2015

organisée par l'union Loire Moyenne

✓ **Impact de la loi d'avenir pour l'agriculture sur les pratiques expertales**

Paris, 3 novembre 2015

organisée par l'union Bassin Parisien

✓ **Les conflits en agriculture**

Amiens, 4 novembre 2015

organisée par l'union Nord

✓ **Méthanisation : approche technico-économique des installations**

Caen, 3 décembre 2015

organisée par l'union Basse Normandie-Sarthe

Gildas de KERMENGUY  
Expert Foncier (29)

## POLITIQUE AGRICOLE

## Surfaces d'intérêt écologique

Lors de la mise en place de la nouvelle politique agricole commune (PAC), le législateur européen a souhaité qu'elle soit plus écologique. Est alors apparue la notion de verdissement de la PAC. Ce verdissement regroupe 3 mesures : une diversité d'assolement, la mise en place de surfaces à intérêt écologique (SIE) et le maintien des prairies permanentes. Les SIE remplacent aujourd'hui la surface équivalente topographique (SET). Pour la campagne 2015, chaque exploitant devra avoir sur son exploitation 5 % de sa surface arable (surface agricole utile - surface en prairies permanente - surface en prairies de plus de 5 ans - cultures pérennes) en SIE. A défaut, les agriculteurs concernés seront pénalisés. Avec ce changement de réforme, l'intérêt de la présence de haies en tant que critères environnementaux est fortement diminué puisque le coefficient passe de 1 ml équivalent 100 m<sup>2</sup> de SET à 1 ml équivalent 10 m<sup>2</sup> pour les SIE.

Autrement dit, il faut un linéaire de haies 10 fois plus important avec la nouvelle disposition.

Beaucoup d'agriculteurs se tournent donc aujourd'hui vers des solutions plus faciles à mettre en place comme la culture de plantes fixant de l'azote ou encore la mise en place de surface en dérobée ou en "cultures intermédiaires pièges à nitrates" dites CIPAN.

Si les Experts Fonciers ne semblent pas les plus concernés par ces dispositifs, un point doit cependant les interpeller. En effet, une affaire récente jugée par la Cour d'appel de Versailles, et dont le jugement est aujourd'hui devenu définitif, a vu un agriculteur être condamné à une amende de 170 000 € pour avoir coupé à blanc une haie de l'ordre de 70 m. Sur cette indemnité, 125 000 € ont été octroyés au titre de l'aménité environnementale. En d'autres termes, cette somme est allouée pour le préjudice causé au paysage.

Dans le cas présent, la haie s'est régénérée. Néanmoins le cas pourrait se présenter en fin de bail, pour des exploitants ayant arraché totalement les haies, notamment du fait de leur intérêt moindre dans le calcul des SIE.

Nicolas DORET  
Expert Foncier (28)

Surfaces à Intérêt Ecologique	Conditions à respecter pour que la surface soit prise en compte	Surface d'Intérêt Ecologique (SIE)
Terres en jachères	Terre arable sans production	1 ha de jachère = 1 ha
Bandes tampons le long d'un cours d'eau BCAE	Largeur maximale de 10 mètres de large	1 m linéaire = 9 m <sup>2</sup>
Bandes tampons hors bords de cours d'eau (ZIP)	Largeur comprise entre 5 et 10 mètres de large	1 m linéaire = 9 m <sup>2</sup>
Taillis à courte rotation	Pas de fertilisants ou de phyto	1 m <sup>2</sup> de taillis = 0,3 m <sup>2</sup>
Bandes d'ha admissibles bordant des forêts sans production	Largeur minimum 1 mètre	1 m linéaire = 9 m <sup>2</sup>
Bandes d'ha admissibles bordant des forêts avec production	Largeur minimum 1 mètre	1 m linéaire = 1,8 m <sup>2</sup>
Haies ou bandes boisées	Limite maximale de 10 mètres de large	1 m linéaire = 10 m <sup>2</sup>
Alignements d'arbres	4 m minimum de couronne et moins de 5 m entre les couronnes	1 m linéaire = 10 m <sup>2</sup>
Arbres isolés	4 m minimum de couronne	1 arbre = 30 m <sup>2</sup>
Bosquets	Couronne d'arbres se chevauchant de moins de 0,3 ha	1 m linéaire = 1,5 m <sup>2</sup>
Bordures de champs	Largeur comprise entre 1 et 20 mètres de large. Aucune production	1 m linéaire = 9 m <sup>2</sup>
Fossés incluant les canaux pour l'irrigation et le drainage hors ceux en béton	Moins de 6 m de large	1 m linéaire = 6 m <sup>2</sup>
Mares	Maximum 0,1 ha	1 m <sup>2</sup> = 1,5 m <sup>2</sup>
Murs de pierre traditionnels	Maximum 2 mètres de haut et 5 mètres de large	1 m linéaire = 1 m <sup>2</sup> de SIE
Surface portant des plantes fixant l'azote		1 ha de surface = 0,70 ha
Surface en dérobées ou en CIPAN		1 ha de surface = 0,30 ha

IMMOBILIER

## Vers un blocage du marché immobilier

### La tendance se confirme...

Nous retrouvons ci-après, les courbes actualisées et particulièrement évocatrices, établies par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD)<sup>(1)</sup> et déjà commentées dans notre précédent point sur le marché immobilier (Le mag n°1 de septembre 2013).

La **courbe 1** nous présente l'évolution des principaux paramètres qui régissent le marché, dont il ressort principalement que, malgré une stabilisation des loyers, les prix hésitent encore, alors que le nombre des transactions s'effondre de quelque 40 %, par rapport à leur tendance longue.

Tous les ingrédients d'un grave blocage sont là : les acheteurs, notamment les primo-accédants qui n'ont plus accès au marché, malgré des taux d'intérêt historiquement bas, se retirent, alors que les vendeurs attendent, pour le moment, dans

l'espoir d'un regain qui, vraisemblablement, est loin d'être acquis.

Jusqu'à quand cela peut-il tenir ?

La **courbe 2** nous démontre que, dans les autres pays développés, les prix de l'immobilier ont déjà largement amorcé leur décline. Aux USA et aux Pays-Bas, ils se sont remis au niveau de 2000, qui ressort comme un niveau d'équilibre. En Espagne, ils se sont effondrés, mais ne semblent pas avoir encore touché le fond. Au Royaume-Uni, les prix ont chuté, mais restent encore entre 40 et 50 % au dessus de leur niveau de 2000, probablement en raison d'une reprise économique vigoureuse. Alors qu'en Allemagne les prix n'ont guère quitté leur niveau d'équilibre.

Ce que nous prévoyons semble se confirmer : en France, le marché immobilier est bloqué et, à l'image de ce qui s'est passé à l'étranger, il va falloir qu'il retrouve un équilibre.

Didier BONFORT  
Expert Foncier (13)

CONFÉRENCE - SALON

## Colloque

"Agriculture et ville : vers de nouvelles relations juridiques"

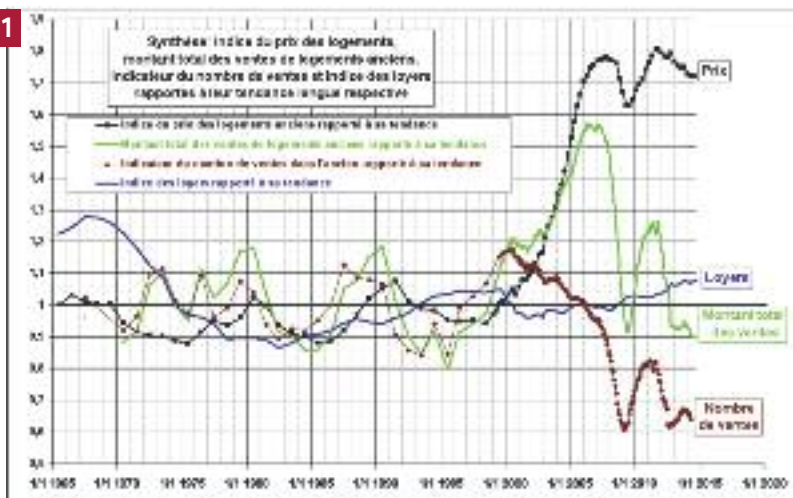
Faculté de droit et des sciences sociales, Poitiers (86), 19-20 mars 2015

A l'image du thème abordé lors du congrès 2014 de la CEF "L'espace rural : un espace convoité, un espace partagé" (cf. le mag n°3 de septembre 2014), l'Institut de Droit Rural de Poitiers organise un colloque, les 19 et 20 mars prochains, dont le sujet est motivé par la tendance au rapprochement entre milieu urbain et milieu rural. Les problématiques et pistes de réflexion seront évoquées par des économistes, géographes et juristes. Une belle opportunité pour notre profession d'envisager les futures relations et échanges entre le monde rural et les centres urbains.

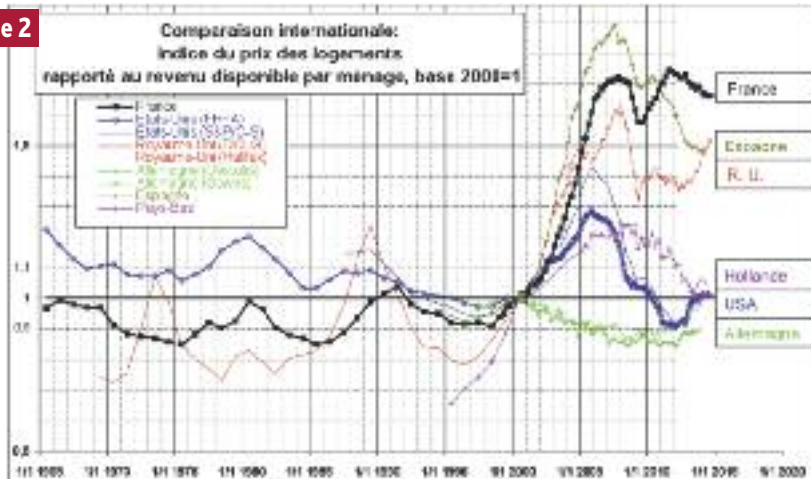
Pour tout renseignement et inscription : <http://agricultureetville2015.conference.univ-poitiers.fr>

Cyril LE TADIC  
Expert Foncier (63)

**courbe 1**



**courbe 2**



## Salon

### Game Fair

Lamotte Beuvron (41), 19-20-21 juin 2015

La 34<sup>ème</sup> édition du Game Fair, le salon français spécialiste de la chasse et de la nature, qui rassemble chaque année près de 430 exposants et plus de 76 000 visiteurs, se déroulera les 19, 20 et 21 juin 2015 dans le cadre du Parc équestre fédéral de Lamotte-Beuvron (Loir-et-Cher).

Compte tenu d'un développement important et de la nécessité de nouvelles infrastructures pour accueillir un public en augmentation, les organisateurs (Editions Larivière) ont décidé en effet de transférer le salon, depuis Chambord jusqu'au cœur de la Sologne.

L'union régionale CEF Bassin Parisien profitera du prestigieux cadre du Game Fair pour tenir son Assemblée Générale le vendredi 19 juin 2015.

Nicolas DORET  
Expert Foncier (28)

<sup>(1)</sup> <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html>.

# Expert Foncier, vous connaissez ?



Partout  
en France,  
des spécialistes  
du foncier rural  
et urbain

