



cas pratique immobilier
les biens vacants et sans maître



côté métier
entretien avec la Française REM



éclairages
la fièvre catarrhale ovine (FCO)



Ref-Expert
un nouvel outil collaboratif



L'Expert Foncier et la vigne



Soyez le partenaire privilégié des Experts Fonciers !



le mag Experts Fonciers

est le support de référence de
la Confédération des Experts Fonciers.

Il a pour objet d'informer
sur les problématiques foncières,
rurales et urbaines,
et de promouvoir la profession.

■ **Périodicité** : semestrielle

■ **Parutions**

printemps (mars)

automne (septembre)

■ **Format** : 21 x 29,7 cm

■ **Lectorat**

experts fonciers, notaires, avocats,
tribunaux, experts-comptables,
géomètres, banques, assurances,
administrations, collectivités locales,
exploitants et organisations agricoles,
particuliers...

■ **Contenu**

informations pointues
rédigées par des professionnels
et des spécialistes en foncier, urbanisme,
immobilier, agricole, fiscalité, juridique,...

■ **Rubriques**

cas pratiques (immobilier, agricole),
dossiers thématiques,
interview métiers,
actualités (technique, juridique,
formation, environnement,
communication, économie,...)



6 000 exemplaires
c'est la diffusion
du **mag**
France entière.

20 000
c'est le nombre
de consultations
du support
sur le site.



4/5 Cas pratique

Agricole & Immobilier

6 Côté métier

Interview de Patrick RIBOUTON
Directeur des produits
de diversification La Française REM

7/24 Dossier L'Expert Foncier et la vigne

- 7/9 ■ La délimitation des AOP viticoles
- 10/12 ■ Évaluation d'une parcelle de vigne ou d'une propriété viticole
- 13/15 ■ Évaluation d'une vigne en AOP Champagne
- 16/18 ■ L'Expert Foncier et l'évaluation de la marque domaniale
- 19/21 ■ Le métayage en vigne et son incidence sur les expertises
- 22/24 ■ Origine d'une contamination levurienne dans des vins

24/27 Éclairages

Profession, juridique,
formation, technologie

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 : ogrimedia

Crédit photos : Thierry BLAISE, Éric PILATTE, Bruno RIVIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 6 mars 2016

Éditorial



Nous avons le plaisir de vous présenter le sixième magazine de l'expertise foncière, agricole et immobilière, consacré à l'expert et la vigne.

La vigne est une filière agricole importante, tant par son passé (depuis la colonisation grecque) et la culture qu'elle véhicule, que par son présent.

En 2015, le vignoble français occupe près de 800 000 hectares, sur une dizaine de bassins viticoles, avec plus de 68 000 exploitations.

La valeur de la production viticole est estimée par l'INSEE à 14 milliards d'euros.

La viticulture française a su évoluer, tant dans les techniques culturales que dans le travail en cave, avec une notable amélioration de qualité ; si les Français boivent moins, ils boivent mieux...

L'Expert Foncier est présent dans tous les domaines d'expertises concernant la vigne, le vignoble, l'exploitation, les caves, les propriétés et les domaines, qu'il s'agisse de problèmes techniques, économiques ou patrimoniaux.

Ce magazine présente six dossiers d'étude, outre des dossiers de cas pratiques et un dossier d'actualité.

Les dossiers traitent pour quatre d'entre eux de l'estimation agricole au sens large avec la délimitation des AOP viticoles, l'évaluation des vignes en AOP en général et en Champagne en particulier, et l'évaluation de la marque domaniale. Un dossier est juridique, consacré aux particularités du métayage en vignes. Enfin un dossier concerne les dommages et préjudices pour la contamination des levures dans des vins.

Bonne lecture à tous, nous vous recommandons de consommer ce magazine sans aucune réserve de modération.

Bruno CREST
Président

Le salaire différé : une créance toxique

Les successions sont parfois source de conflit ; celles relevant du milieu agricole n'échappent pas à la règle. Entre l'évaluation des biens et l'attribution préférentielle, il n'est pas inhabituel de constater que les avis des héritiers sont parfois divergents. A cette équation compliquée, rajouter une créance de salaire différée est souvent le meilleur combustible au conflit latent. Néanmoins, si celle-ci existe, l'assistance d'un Expert Foncier peut se révéler plus qu'utile.

Les faits

Ce matin, Laure est inquiète. Le mois prochain, le Notaire familial l'a convoquée ainsi que son frère afin d'établir le projet de partage de la succession de sa mère décédée deux mois plus tôt.

Laure est devenue agricultrice en reprenant l'exploitation de sa mère il y a cinq ans. Son frère n'est pas de la partie et elle ne s'entend pas avec lui. C'est pourquoi elle a pris rendez-vous avec un Expert Foncier afin de pouvoir présenter au Notaire une évaluation objective des biens agricoles bâtis et non bâtis qu'elle souhaite se voir attribuer dans le cadre des opérations de partage.

Lors de la visite des biens avec l'Expert Foncier, Laure lui précise qu'elle a travaillé sur l'exploitation familiale pendant quatre ans sans rémunération avant de s'installer de manière officielle. Ce dernier lui explique, qu'en tant que descendant, elle bénéficie éventuellement d'une créance de salaire différé et lui propose de vérifier les conditions d'éligibilité et de calculer l'hypothétique somme due par la succession. De surcroît, ce salaire vient s'ajouter à ses droits successoraux et il est d'ordre public.

La vérification des conditions d'existence

Il convient tout d'abord de vérifier que la mère de Laure était bien exploitante agricole. Ce point ne peut soulever aucune contestation. Même si l'exploitation était détenue partiellement en fermage et ne permettait

pas de dégager un revenu jugé satisfaisant, la créance peut-être établie. Concernant Laure, l'Expert Foncier doit s'assurer en premier lieu que cette dernière a bien travaillé sur l'exploitation familiale après l'âge de 18 ans, et ceci de manière directe et effective. La participation ne peut en aucun cas être occasionnelle. A cet effet, une attestation émanant de la Mutualité Sociale Agricole mentionnant que Laure a bien été déclarée comme aide familiale durant la période concernée et des attestations de sachants sont souvent des éléments factuels indispensables. Ensuite, pour ce qui est de l'absence de rémunération, la jurisprudence demande à ce que Laure établisse qu'elle a travaillé sans recevoir aucune récompense ; ainsi, les relevés bancaires et les avis fiscaux sont collectés dans le dossier de l'Expert Foncier.

Le calcul de la créance

La descendante a droit, pour chacune

des années de participation à partir de 18 ans, à la valeur des 2/3 de la somme correspondant à 2 080 fois le montant horaire du SMIC, soit environ 13 000 €. La créance due par la succession à Laure s'élève ainsi à 52 000 €. De quoi aviver la contestation de son frère !

Le règlement de la créance

Laure souhaitant devenir propriétaire des biens immobiliers dans le cadre du partage, l'Expert Foncier lui explique que le salaire différé peut être payé par cette attribution mais pas par le cheptel et le matériel qui ont fait l'objet d'une vente lors de son installation.

Par ailleurs, Laure n'aura pas manqué de noter que celui-ci est désormais soumis à l'impôt sur le revenu.

Le passage devant le Notaire et les suites judiciaires

Force est de constater que le travail expertal a porté ses fruits. La créance de salaire différé, aussi certaine soit-elle, n'a pas refroidi les protestations de son frère qui a décidé de demander le partage judiciaire de la succession. Outre l'évaluation des biens qui a conforté les premières conclusions portées par Laure devant le Notaire, la juridiction a confirmé l'existence de la créance. A notre connaissance, la partie adverse n'a pas fait appel.

Cyril LE TADIC
Expert Foncier (63)



Les biens vacants et sans maître

Les biens sans maître sont répartis en deux catégories :

- ✓ les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté,
- ✓ les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers.

Ces biens sont délaissés et abandonnés. Pourtant ils représentent un véritable enjeu foncier et économique pour les communes qui peuvent en devenir propriétaire, augmentant ainsi leur domaine immobilier à moindre coût et pouvant en disposer librement, une fois leur incorporation effectuée au sein de leur patrimoine privé. La commune qui souhaite les acquérir mettra en œuvre une procédure d'acquisition qui devra être scrupuleusement respectée

La situation juridique de ces biens

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a modifié le régime juridique des « biens sans maître ». Ainsi, la propriété de ces derniers, auparavant dévolue à l'Etat, peut désormais revenir à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Le mode d'incorporation du bien et la procédure à mettre en œuvre par la commune vont différer suivant que l'on se trouve face à un propriétaire connu ou inconnu. Dans les 2 cas, le point de départ est « **L'Enquête Préalable** » à laquelle le plus grand soin doit être apporté et peut être du ressort d'un Expert Foncier.

Les faits

Dans une petite commune corse, une maison était abandonnée. La commune a demandé de réaliser une enquête foncière afin de mettre fin à l'état d'abandon dans lequel se trouvait le bien. Le résultat de l'enquête devait permettre à la commune de choisir la procédure à mettre en œuvre :

- ✓ soit une procédure d'abandon manifeste qui conduirait à l'expropriation des propriétaires pour le cas où il ne serait pas mis fin à cet état d'abandon,
- ✓ soit une acquisition du bien vacant et sans maître.

Des démarches différentes en fonction des cas

Il importe en premier lieu de rechercher si un titre de propriété concernant le bien est publié au fichier immobilier. Cette formalité se fait par l'intermédiaire d'une demande de renseignement sommaire urgent, en inscrivant les coordonnées cadastrales du bien, au service de la publicité foncière du département.

Les renseignements fournis par le service de la publicité foncière vont permettre d'identifier le ou les propriétaires du bien. Une enquête de terrain devra permettre de retrouver

leur adresse. Dès lors que le propriétaire est identifié, il ne s'agit plus d'un bien sans maître et la commune devra engager une procédure d'abandon manifeste pour obliger ce propriétaire à effectuer la réhabilitation du bien sous peine d'en être exproprié.

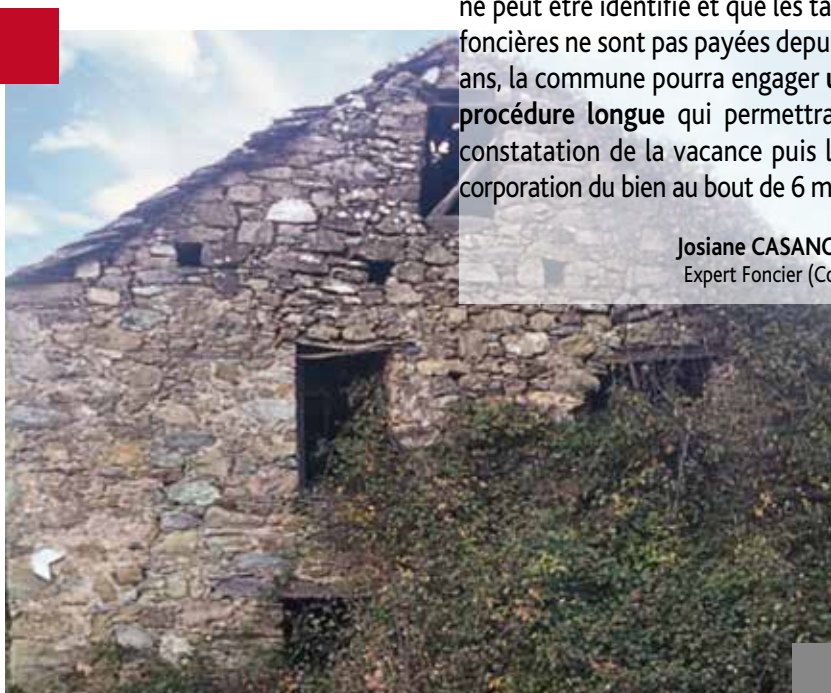
Dans le dossier confié, il existait bien un titre de propriété, un partage dont les attributaires étaient Madame A, née en 1875 et décédée en 1964, et Madame B, née en 1885 et décédée en 1966. Il a donc été recherché la dévolution successorale de ces dernières soit :

- ✓ Madame A avait laissé pour seule héritière sa fille, elle-même décédée en 1980 sans postérité,
- ✓ Madame B avait laissé des légataires particuliers (dont la fille de Madame A) mais rien concernant le bien étudié.

Il a ainsi été conclu que les propriétaires de la maison étaient connus mais que leur succession était ouverte depuis plus de 30 ans et aucun successible ne s'était présenté pour ce bien. Il s'agissait donc là d'un bien sans maître dont l'incorporation se faisait de droit dans le patrimoine privé de la commune par simple arrêté du Maire, **c'est la procédure courte**.

Si, comme c'est souvent le cas en Corse, il n'existe aucun titre de propriété, que le véritable propriétaire ne peut être identifié et que les taxes foncières ne sont pas payées depuis 3 ans, la commune pourra engager **une procédure longue** qui permettra la constatation de la vacance puis l'incorporation du bien au bout de 6 mois.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (Corse)



Patrick RIBOUTON

Directeur
des produits
de diversification
La Française REM



Quelle est la mission première de La Française REM ?

PR : "La Française REM est une société de gestion, filiale de Crédit Mutuel Nord Europe, qui propose depuis plus de 35 ans, à des investisseurs particuliers ou institutionnels, des solutions d'investissement sous la forme de valeurs obligataires ou mobilières telles que des GFA investisseurs (groupement foncier agricole), des SAS d'épargne (société par actions simplifiée) ou des SICAV.

Elle est présente sur différents marchés immobiliers tels que le commerce, l'entreprise, l'hôtellerie, l'ehpad*, mais également sur des segments de niche comme l'agriculture et la viticulture."

Où se situe le lien avec les Experts Fonciers ?

PR : "La Française REM en tant que propriétaire bailleur informe annuellement

* établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Nous avons un lien fort avec les Experts Fonciers !

ces 5000 investisseurs de la valorisation des parts de sociétés qu'ils détiennent. Pour ce faire, elle fait procéder à des expertises des patrimoines qu'elle gère. Plus particulièrement sur le créneau des entreprises viticoles, nous travaillons avec des Experts Fonciers spécialistes de la valorisation de ce type de structure, notamment dans les régions de Bourgogne, Bordeaux, Vallée de la Loire, Vallée du Rhône et Provence."

L'Expert Foncier est donc pour vous un élément capital de la valorisation !

PR : "Notre connaissance spécifique des transactions immobilières et le savoir-faire des Experts Fonciers en matière de valorisation d'actifs nous permet d'obtenir une bonne complémentarité et une analyse pointue des dossiers.

Outre ce lien collaboratif, il y a aussi un lien prospectif qui nous lie aux Experts Fonciers. La valeur économique et la valeur immobilière d'un patrimoine viticole pouvant être différentes l'une de l'autre, nous réfléchissons ensemble, dans le cadre de groupes de travail, à la façon de normer les modalités de valorisation des marques commerciales. En effet, séparer une marque d'un actif viticole (bâtiment, foncier,...) est un véritable enjeu fiscal, car si l'actif viticole peut être amorti, la marque ne peut pas l'être, sans compter que la marque peut

aussi être synonyme d'impôt de solidarité sur la fortune..."

Quel objectif poursuivez-vous avec ce groupe de travail ?

PR : "Il n'existe aucune méthodologie clairement établie visant à apprécier ou à quantifier la valeur d'une marque commerciale viticole. Nous pensons que tous les Experts Fonciers aimeraient avoir un guide pour pouvoir effectuer un travail optimal de valorisation, et tout simplement nous y travaillons, ensemble."

Un mot de conclusion...

PR : "J'aimerais rendre un hommage particulier à Henri BECUT qui a été pour La Française REM un expert privilégié durant de nombreuses années. Expert Foncier à Bordeaux et président de la Confédération des Experts Fonciers de 1985 à 1996, c'est lui qui a initié le contact avec La Française REM, et ceci dès 1983 dans le cadre de la réforme AIFM sur les produits financiers où les expertises sont devenues une obligation légale. Je voudrais souligner la qualité des relations que nous avons tissées, tant au niveau de la confiance, du respect réciproque, que du suivi des dossiers. Des relations qui font qu'aujourd'hui les liens sont forts entre notre société et les Experts Fonciers."

Interview Laurence ROUAN





La délimitation des AOP viticoles

Les différences sont parfois incompréhensibles entre les appellations les plus prestigieuses de France, qui ne s'échangent pas à moins de 1 million d'euros l'hectare, et certaines AOP génériques, parfois voisines de quelques dizaines de mètres, dont les prix ont parfois chuté jusqu'à 10 000 euros/ha. Cet article souhaite ainsi apporter un éclairage sur la procédure de délimitation qui aboutit au classement de ces parcelles en AOP.

I - Les fondements de la délimitation des AOP

1) Définition de l'AOP

La notion d'AOP, d'utilisation très ancienne, n'a été explicitée qu'en 1919 par la loi d'orientation agricole. Après plusieurs évolutions réglementaires, la définition d'une AOP a finalement été précisée par l'Europe en 2006 (Appellation d'Origine Protégée).

La définition la plus explicite de l'AOP est sans doute celle élaborée en interne par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :

« C'est la reconnaissance d'un patrimoine qui s'articule autour d'un produit notoire où le poids du territoire et de l'histoire sont intimement liés. Toute AOP doit faire l'objet d'une délimitation qui doit reposer sur des facteurs naturels - constitués par l'ensemble des éléments naturels caractérisant une

entité géographique, à savoir principalement la géologie, la pédologie, la climatologie, la topographie, la flore naturelle, le réseau hydrographique d'un lieu et des facteurs humains constitués par l'ensemble des éléments qui requièrent l'intervention de l'homme, c'est à dire usages de production et usages du nom ».

Sa délimitation est donc une condition nécessaire à la reconnaissance d'une appellation d'origine.

2) Les aires de production d'une AOP

Une AOP comporte toujours une aire géographique de production et une aire délimitée au niveau du parcellaire.

L'aire géographique de production est une liste de cantons, de communes, parfois de sections cadastrales, qui figure dans le cahier des charges de l'AOP. Cette aire définit l'enveloppe dans laquelle peut être produit le raisin qui servira à l'élaboration du vin AOP. A cette aire de production s'ajoute une aire d'élaboration, plus vaste, au sein de laquelle la vinification est permise.

L'aire délimitée parcellaire ne figure pas dans le cahier des charges, il y est seulement fait référence. Elle correspond aux plans cadastraux qui ont été déposés par l'INAO dans chaque mairie de l'aire de production. Lorsqu'un Expert Foncier détermine la valeur vénale d'une parcelle de vigne, il vérifie son classement en AOP à partir de ses plans cadastraux ou bien en demandant une attestation à l'INAO.

3) Fondements techniques de la délimitation

Les premières délimitations d'AOP étaient souvent de simples inventaires

de l'existant ou bien ont été définies par voie judiciaire. Les délimitations récentes s'opèrent sur la base de critères davantage scientifiques et objectifs.

a) Les antécédents historiques et la notoriété

Le classement d'une parcelle ne peut se faire que si elle a déjà porté de la vigne ou bien si elle forme une continuité avec un secteur déjà classé.

Pour savoir si une parcelle a déjà été plantée de vigne, les experts de l'INAO utilisent divers moyens : étude des noms de lieux-dits, cadastre ancien, témoignages, vestiges visibles de vignes ou de terrasses viticoles... Il s'agit de déterminer la présence d'usages historiques de culture de la vigne dans un secteur géographique donné, condition indispensable à sa délimitation parcellaire.

Dans le cadre d'appellations prestigieuses ou de reconnaissance de crus, les parcelles doivent aussi disposer d'une certaine notoriété.

Pour exemple, afin de qualifier la notoriété des lieux-dits candidats à la reconnaissance en « premiers crus », l'AOP « Pouilly-Fuissé » a procédé à une étude de notoriété de ses climats

dans la littérature historique et les usages actuels. Elle a aussi réalisé une étude économique des vins qui valorisent leur lieu-dit d'origine.

b) La maturité du raisin

Les parcelles classées en AOP doivent permettre une bonne maturité du raisin. La pente, l'exposition, la ventilation, les comportements hydriques et thermiques du sol sont importants. Cependant les critères recherchés varient énormément en fonction des appellations. Ils dépendent des cépages employés et du type de vin recherché. Pour exemple, sur un même secteur géographique, les situations favorisant l'obtention d'un vin liquoreux ou d'un vin rosé ne seront pas les mêmes.

c) La typicité d'une AOP

Certaines AOP ont dans leur cahier des charges des éléments qui sont historiquement fondateurs de leur typicité. Il peut s'agir d'une altitude donnée, d'une orientation spécifique ou d'un paysage particulier comme la vue sur un fleuve ou la vue sur mer, ou de tout autre élément géographique. Dans de nombreux cas, la réputation d'une appellation ou d'un cru s'est établi sur la nature de ces



La roche de Solutré, emblématique de l'AOP « Pouilly-Fuissé », qui délimite actuellement ses premiers crus.

sols que les moyens modernes d'investigation, et notamment les études de sol, permettent de confirmer.

II - La procédure de révision d'une AOP viticole

1) L'élaboration du projet de délimitation et sa mise à l'enquête

Même si la demande de révision est individuelle, l'ODG (Organisme de gestion) de l'AOP concernée donnera son avis à chaque étape de la procédure de délimitation.

L'INAO étudie toute demande de révision. Celles qui sont jugées recevables sont instruites par le Comité National de l'INAO (CNINAO), constitué en majorité de professionnels de la filière viticole française, et qui délègue en son sein une commission qui rencontrera les professionnels sur le terrain.

Le CNINAO nomme aussi une commission d'experts techniques chargée de la délimitation parcellaire, qui sont choisis pour leur compétence et leur indépendance.

Produits viticoles en AOP :

364 vins et eaux de vie

14 milliards d'euros de CA

+ de 80 % de la production française viticole

59,8 % de la superficie totale des vignes

L'aire de production incluant une liste de communes et des plans cadastraux est alors soumise à enquête dans les mairies concernées pour une durée de deux mois.

2) Examen des réclamations et délimitation définitive

Au cours de l'enquête, propriétaires et exploitants déposent des réclamations qui visent le plus souvent à intégrer leurs parcelles dans l'aire délimitée.

La commission d'experts retourne alors sur le terrain. Elle examine chaque réclamation et formule un avis qui figure dans son rapport final. Ce rapport est à nouveau soumis au CNINAO à qui revient la décision d'entériner la délimitation définitive.

3) Tolérances de production

Généralement les parcelles déclassées bénéficient d'une tolérance et peuvent continuer à produire de l'AOP pour un temps donné. Ceci pour permettre aux exploitations qui ont subi un préjudice de s'adapter à la nouvelle situation. Lorsque l'Expert Foncier calcule la valeur vénale d'une parcelle de vigne en tolérance, il intègre donc la durée de celle-ci.

Conclusion

Lors de l'évaluation d'un vignoble, l'Expert Foncier apporte la garantie que le classement des parcelles a été vérifié avec des moyens adéquats, ceci afin d'éviter toute mauvaise surprise.

Si une révision de la délimitation est en cours, les propriétaires et exploitants auront tout intérêt à s'attacher ses services, celui-ci maîtrisant bien la procédure employée et les critères utilisés.

Bruno RIVIER
Expert Foncier (26)



Les études de sol se multiplient dans les vignobles.



Évaluation d'une parcelle de vigne ou d'une propriété viticole

La culture de la vigne et le vin font partie intégrante de notre histoire, de notre culture et de notre patrimoine. En 2015, on recense environ 790 000 ha de vigne en France, regroupés majoritairement en AOP. Cette surface occupe environ 3 % de la SAU (Surface Agricole Utile) en France. C'est pourquoi de nombreux acteurs, dont notre profession, sont amenés à intervenir sur des dossiers fonciers viticoles.

Cet article a pour but de dresser la liste des points essentiels à vérifier afin d'évaluer une parcelle de vigne et/ou une propriété viticole, hors bâtiment, et autres éléments immatériels telle que la marque. Elle fait appel à de nombreuses connaissances et nécessite de la rigueur et une pratique régulière.

Beaucoup d'éléments sont à prendre en considération et il est nécessaire de respecter certaines étapes fondamentales.

I - La situation

1) La situation géographique

Elle se localise en distance par rapport aux différents villages d'une ou plusieurs aires d'appellation qui portent le nom de l'AOP, comme par exemple Margaux dans le département de la Gironde ou même Vouvray dans le département d'Indre-et-Loire. Il faut ensuite la situer dans son environnement proche, à proximité d'un collège, d'un lotissement... Ce point

est important car il peut générer des problématiques de nuisances en raison des traitements réalisés (certains viticulteurs connaissent de réelles contraintes de traitement, voire des conséquences judiciaires à cause d'éventuelles dérives...)

2) La situation urbaine et vis-à-vis de l'aire AOP en question

a) Sur le plan de l'urbanisme

En effet, comme pour les terrains, il

est important de vérifier pour une parcelle en nature de vigne si cette dernière est située en zone constructible.

Dans certains cas, la valeur en terrain à bâtir est nettement supérieure à la valeur de l'hectare de vigne de l'AOP.

b) Vis-à-vis de l'aire de l'AOP

En France, certaines AOP ont une aire géographique définie ; on parlera même « d'aire AOP parcellaire ».

On peut citer toutes les appellations bordelaises (Saint-Émilion, Pessac-Léognan, etc.) ou encore les appellations d'Indre-et-Loire comme Vouvray ou Chinon.

Dans le cadre des missions qui nous sont confiées, il est important de vérifier si les plantations et parcelles de vigne sont bien situées dans la zone AOP (délimitation et cartographie INAO).

La parcelle à évaluer n'est pas forcément dans l'aire de AOP souhaitée ou revendiquée. Elle peut ne pas être classée du-tout dans une aire AOP souhaitée, alors même qu'elle est exploitée.

3) La situation juridique et locative

Il s'agit surtout de vérifier qui en est

le propriétaire et/ou la qualité de l'exploitant, ou encore par exemple l'existence d'éventuelles servitudes...

4) La situation vis-à-vis du cahier des charges

À ce jour, chaque appellation viticole dispose d'un cahier des charges qui encadre la production.

Il règlemente l'aire d'appellation, les cépages, le mode de conduite, la règle de production, les données de production, les règles de transformation, l'élevage, le conditionnement et le stockage, les obligations déclaratives, les mesures transitoires notamment au niveau des densités à l'hectare et un plan d'inspection listant de manière exhaustive tous les points de contrôle...

5) Quels sont les points à retenir dans un cahier des charges ?

Les écartements entre pieds et entre rangs, les densités, les cépages, le mode de taille, le palissage (surtout sa hauteur et pour avoir une surface foliaire suffisante), la charge maximale à la parcelle (nombre de grappes par pied), le seuil des manquants (généralement ne devant pas dépasser le seuil de 20 % de pieds morts ou man-

quants), l'état cultural.

La prise en compte de ces éléments est nécessaire afin de vérifier que la parcelle de vigne à évaluer respecte les critères du cahier des charges de l'AOP revendiquée.

II - Les critères à prendre en compte (descriptif)

Il y a des critères essentiels à toute évaluation. Pour la vigne, il convient d'insister sur les points suivants :

1) Le sol

Pour produire un vin de qualité, le sol est un élément clé.

Il est nécessaire de connaître à la fois les différents types de sol (argilo calcaire, siliceux, sablonneux, argile à silex...) mais aussi les cépages et enfin la meilleure adéquation entre les deux. Il est donc primordial de faire une étude de sol pour une évaluation cohérente.

2) L'accès et le relief

Ce sont des critères importants, qui sont communs à une parcelle de terre agricole classique mais évidents pour la vigne.

Le relief pentu n'est pas forcément un handicap, bien au contraire car lié au critère d'exposition.

3) L'exposition

Elle est fondamentale pour le développement de la vigne mais aussi et surtout pour la maturité des raisins. Elle l'est d'autant plus vis-à-vis de chaque cépage, qui ne réagit pas de la même manière suivant telle ou telle exposition.

4) Le cépage, la taille et son âge

Chaque cépage est particulier ; sa tenue dépend souvent du porte greffe.

Il faut savoir les reconnaître pour l'affirmer dans le cadre d'une évaluation. Pour certaines appellations, on peut retrouver plusieurs cépages et pour ne citer que les principaux dans les



AOP suivantes :

- ✓ AOP Margaux : Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon et Merlot,
- ✓ AOP Champagne : Meunier, Chardonnay, Pinot Noir,
- ✓ AOP Chinon : Cabernet franc,
- ✓ AOP rouges en Bourgogne : Pinot Noir.

La taille est également importante dans la mesure où elle permet un développement en volume (précoce ou tardif, etc.), de former un pied de vigne, de réguler et limiter la production de l'année culturale (taille courte ou longue, ébourgeonnage...).

Les différents modes de taille sont nombreux en France ; on peut citer à côté (ou à courson), le guyot simple ou double, la taille à cordon, ou en gobelet.

L'âge, s'il n'est pas connu, doit être défini. Il est important car une vigne âgée et présentant un taux de manquant supérieur à 30 % devra être arrachée. Il faudra en tenir compte.

5) L'état d'entretien, le taux de pieds morts ou manquants

L'état cultural est un des critères à prendre en compte pour procéder à l'estimation d'une parcelle de vigne. Les coûts de remise en état

peuvent être importants (jeunes plants trop faibles et chétifs ou bien non productifs).

Le taux de ceps morts est une variable influente. Une parcelle avec moins de 5 % de pieds manquants sera mieux valorisée qu'une parcelle équivalente avec 40 à 50 % de plants en moins. La plupart des cahiers des charges imposent un taux de manquant inférieur à 20 % à la parcelle. Au-delà de ce seuil, le viticulteur devra réaliser un abattement de surface sur sa déclaration de récolte au prorata du pourcentage de ceps manquants.

6) L'état sanitaire

Concernant l'état sanitaire, les maladies cryptogamiques de type mildiou n'auront généralement une incidence que sur l'année culturale en cours. Certaines maladies du bois sont hélas irréversibles et entraînent une mortalité de nombreux pieds (Esca, Black Dead Arm, Eutypiose sur cabernet

sauvignon et sauvignon blanc, flavescence dorée).

Il est à noter que le mois d'août est le plus propice pour observer les différentes et éventuelles carences (potassique, magnésienne...).

III - Le marché local de la vigne

L'analyse de ce marché est délicate suivant que l'on soit en Margaux ou Haut Médoc ou encore en Saint-Émilion grand cru, etc.

Pour le Saint-Émilion grand cru, le marché varie énormément, entre 170 000 € et 2 000 000 € par hectare. C'est un marché difficile à aborder compte tenu de la fourchette de prix pratiquée.

IV - La méthode d'évaluation de la parcelle de vigne

Pour la vigne, la méthode la plus couramment pratiquée est celle par comparaison.

Il n'y a pas d'autre méthode possible, pour une ou des parcelles de vigne, indépendamment de toute méthode d'évaluation utilisée pour une exploitation viticole, voire une société viticole dans son ensemble.

Conclusion

L'Expert Foncier trouvera les références les plus pertinentes et vérifiera sur place les points de comparaison, c'est-à-dire l'âge, le cépage, la densité et l'état. Ces éléments essentiels sont à prendre en compte et à analyser pour évaluer la parcelle.

Benoît VIAUD et Jean BAROT
Experts Fonciers (33)

Vignobles bordelais 115 000 ha en AOP





Évaluation d'une vigne en AOP Champagne

Le prix du foncier viticole de l'AOP Champagne augmente plus vite que les revenus de l'exploitant. Le retour sur investissement n'est plus à l'échelle de la vie active d'un exploitant et le financement du foncier ne peut s'équilibrer avec les fruits de la vente du raisin. L'évaluation du foncier viticole de l'AOP Champagne se fonde principalement sur la comparaison.

A l'intérieur de cette région, comment le prix de la vigne se forme-t-il ? Telle est la question que doit se poser l'Expert Foncier mandaté pour estimer la valeur vénale d'une parcelle.

I - Termes de comparaison

Depuis que le démembrement temporaire de propriété a perdu son attrait stratégique et fiscal, l'ensemble des cessions de foncier est notifié à la SAFER. Elle a donc désormais une vision exhaustive du marché et

le journal des notifications de déclarations d'intention d'aliéner est représentatif du marché.

Le marché est fermé (moins de 200 ha par an). Pour obtenir un échantillon de référence utilisable au plan statistique, la zone de référence sera la plus étendue possible autour de la vigne à estimer. Cependant les termes de comparaisons doivent être choisis dans une petite région viticole homogène d'un point de vue économique. L'expérience montre que le prix du

raisin fermage, référence utilisée par les courtiers et les négociants comme base de transactions pour le raisin ou le vin, est bien corrélé avec le prix du foncier.

II - Traitement des termes de comparaison

Afin d'obtenir un référentiel représentatif, il est souvent nécessaire de choisir un espace-temps de trois ans ou plus. Sur une telle période, il convient d'actualiser les prix notifiés

pour tenir compte de l'évolution haussière du prix du foncier au sein de l'AOP. S'il apparaît une corrélation « acceptable » entre la date de la notification et le prix/ha dans la zone d'étude, les valeurs anciennes seront actualisées en suivant l'évolution locale déterminée par régression. A défaut, on actualisera les prix notifiés en fonction de l'indice d'évolution général publié par AGRESTE.⁽¹⁾

Le graphique ci-dessous montre clairement l'évolution haussière du prix dominant du vignoble de Champagne depuis 1991.⁽²⁾ Une telle évolution justifie pleinement l'actualisation des références anciennes.

L'échantillon des données actualisées devra faire l'objet d'un traitement statistique destiné à écarter les valeurs anormalement basses ou hautes avant d'extraire des valeurs représentatives du marché local.

N'ayant jamais mis en évidence de relation entre prix/ha et surface notifiée, il ne semble pas justifié d'écarter des références portant sur des parcelles de faible superficie.

III - Âge de la plantation et potentiel quantitatif

Âge de plantation et potentiel de production sont souvent liés. L'âge moyen du vignoble est d'environ 30 ans. Le renouvellement du vignoble se pratique essentiellement par arrachage total, court repos du sol (1 an en général) et replantation. Cette pratique provoque une perte de production officielle de trois années.

Le coût global de renouvellement de la plantation s'élève à environ 170 000 €/ha dont 80 000 €/ha⁽³⁾ pour l'arrachage, la replantation et l'entretien pendant les deux premières années et environ 90 000 €/ha de perte de marge brute sur la vente de raisin dans un grand cru.

Un tel investissement s'amortit techniquement sur 60 ans (âge moyen de 30 ans), soit un amortissement technique annuel de 2 800 €/ha/an.⁽⁴⁾

Si une parcelle de vigne est plus âgée que la moyenne du vignoble champenois et que son potentiel de production est dégradé, il est justifié de pratiquer une décote tenant compte

du coût réel de renouvellement en cumulant perte de marge et coût de renouvellement. À l'inverse une vigne plus jeune que la moyenne pourra bénéficier d'une surcote. Le montant de la surcote ou de la décote sera proportionné à l'amortissement technique annuel et à la différence d'âge.

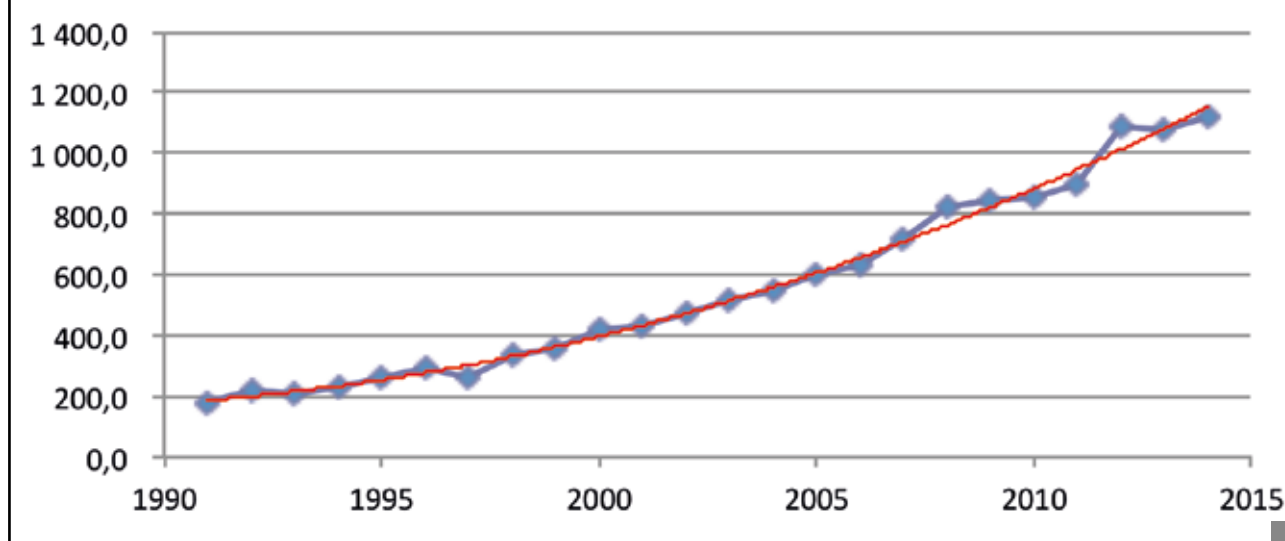
IV - Potentiel qualitatif du terroir

Il est difficile d'identifier un quelconque lien entre le potentiel qualitatif de son terroir et la valeur vénale d'une vigne. La valeur d'une parcelle de vigne semble donc homogène au sein d'un cru, sans autre hiérarchie qui serait fondée sur des critères qualitatifs.

V - Superficie réellement plantée

La surface réellement plantée de vigne est souvent inférieure à la superficie cadastrale en raison des tournières⁽⁵⁾ et fourrières.⁽⁶⁾ Pourtant l'AOP Champagne est presque toujours revendiquée sur la totalité de la superficie cadastrale. Il s'agit d'une

VALEUR DOMINANTE DES VIGNES DE CHAMPAGNE
Depuis 1991 - Source AGRESTE - Valeur en K€/Ha



⁽¹⁾ « La statistique, l'évaluation et prospective agricole » service du Ministère de l'Agriculture - ⁽²⁾ Capitalisation annuelle moyenne de 8,15 % sur la période - ⁽³⁾ Source : bureau comptable du SGVC (AG2C) - ⁽⁴⁾ 170 000 €/60 ans - ⁽⁵⁾ Aire de manœuvre du matériel de traction - ⁽⁶⁾ Aire de séparation entre deux fonds voisins.

tolérance des services de contrôle⁽⁷⁾ qui peuvent procéder à un déclasserment partiel.

Ainsi, la surface non plantée au-delà de la moyenne de l'AOP⁽⁸⁾ peut être dévalorisée de la différence entre la valeur vénale d'une vigne et celle d'une terre à vigne dans le secteur considéré. Cependant, dans la mesure où l'appellation Champagne est revendiquée sur 100 % de la surface cadastrale, cette décote doit correspondre à une probabilité assez faible.⁽⁹⁾

IV - Exploitabilité et autres critères agronomiques

Il n'est pas justifié de prendre en compte la surface d'une parcelle pour en estimer la valeur vénale dans la mesure où ces deux variables ne sont pas liées. En revanche, le fait de ne pas pouvoir effectuer les travaux mécaniques d'entretien de la vigne par enjambeur constitue un facteur de décote à prendre en compte.

D'autres facteurs de décote sont susceptibles d'affecter une parcelle de vigne. Citons, par exemple, des dégâts dus à l'érosion, une pente très forte, un dévers important, l'usure des sols, les dégénérescences infectieuses...⁽¹⁰⁾

AOP Champagne

**35 000 ha
de vigne classée**

**+ de 15 000
viticulteurs**

**300 000 000
bouteilles
et plus par an**

Chaque défaut fera l'objet d'une prise en compte circonstanciée et sa traduction en valeur vénale doit se fonder sur une réalité économique. L'Expert Foncier cherchera donc, pour chaque cas, la méthode la plus adaptée (frais de remise en état,

surcoût de production, raccourcissement de la période d'amortissement technique des coûts de replantation...).

Conclusion

La valeur du foncier viticole dans l'AOP Champagne est déconnectée de sa rentabilité.

Déterminer sa valeur vénale ne peut se faire que par comparaison au sein d'une petite région homogène du point de vue économique. Le prix du raisin fermage est alors un indicateur d'homogénéité pertinent pour délimiter la zone de comparaison. Le journal des notifications reçues par la SAFER est désormais assez exhaustif pour constituer une référence de bonne qualité. Mais l'augmentation régulière du prix du foncier nécessite une actualisation des données anciennes.

L'Expert Foncier prendra en compte les différents facteurs de surcote ou de décote fondés sur des éléments économiques objectifs. Parmi eux, l'âge de la plantation est souvent le plus conséquent.

Thierry BLAISE
Expert Foncier (51)



⁽⁷⁾Service viticulture de la direction des douanes et droits indirects - ⁽⁸⁾12 % en moyenne pour l'ensemble de l'aire en production - ⁽⁹⁾On retient généralement 0,2 - ⁽¹⁰⁾Infections virales du type court-noué.



L'Expert Foncier et l'évaluation de la marque domaniale

Bien avant l'avènement des appellations d'origine protégées, le classement des domaines est induit par le prix du vin et de sa marque. Aujourd'hui, deux châteaux voisins peuvent se vendre dans une fourchette allant de 1 à 40, alors qu'ils produisent dans la même appellation et sur des terroirs similaires.

Une jurisprudence récente,⁽¹⁾ reconnaît la marque domaniale comme un actif autonome devant être évalué.

I - De l'usage du « nom de Château »

La notion de « Château » en bordelais correspond à une unité de production autonome comprenant des vignes, des bâtiments et du matériel d'exploitation.

Château ainsi que les autres termes désignant une propriété viticole, tels que Clos, Domaine, Tour, Mont, Côte, Cru, Monopole, Moulin, Camp

et toute autre expression analogue, sont réglementairement protégés par le décret du 19 août 1921 modifié (art.13) et complété par le décret du 7 janvier 1993 et dont les dispositions ont été reprises par le décret du 4 mai 2012.

II - Les méthodes envisageables

La jurisprudence précise que la marque domaniale peut être valorisée par évaluation directe ou par

différence si l'évaluation directe ne s'avère pas possible. La méthode par différence présente l'inconvénient de ne faire appel à aucune notion rationnelle et d'affecter à la marque une valeur supérieure à ce qu'elle pourrait être. En effet la survalueur d'une propriété viticole peut avoir d'autres origines que la marque en elle-même. Parmi les différentes méthodes à notre disposition, la méthode par le revenu par actualisation d'un diffé-

⁽¹⁾Conseil d'Etat - Arrêt n°340969 du 2 novembre 2011.



rentiel de marge, entre un produit avec marque et un produit sans marque, semble la mieux adaptée. Dans un monde viticole pragmatique, elle paraît logique, réaliste et basée sur des données tangibles. Néanmoins, certains critères restent à l'appréciation de l'Expert Foncier (choix du taux d'actualisation, prime de risque) et peuvent être soumis à critiques et discussions.

III - Analyse du contexte de la marque

Dans un premier temps, il est indispensable de vérifier la validité juridique de la marque.

Il faudra, autant que faire se peut, s'assurer de la non déceptivité de la marque ; une marque est dite déceptive

lorsqu'elle est « de nature à tromper le public, notamment sur la nature, la qualité ou la provenance géographique du produit ou du service ».⁽²⁾

Il sera également important de vérifier l'existence de la marque auprès du fichier « Château » de la fédération des grands vins de Bordeaux ainsi que son inscription auprès de l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) et dans les différents pays où est distribuée la marque. Un défaut de dépôt peut engendrer un risque juridique et financier important dans des pays tiers.

Dans un second temps, il faut s'intéresser à la distribution de la marque qui doit être plurielle. Une situation d'exclusivité de distribution, paraissant plutôt confortable au premier abord,

entraîne un risque important dans le cas de conflit ou de rupture.

L'étude des prix de vente par secteur et leur positionnement dans leur environnement (domaines, appellations, classements comparables) est un élément clé. Un positionnement « prix décalé » doit être justifié (qualité supérieure à la concurrence, packaging, rareté du produit...)

Enfin, la notoriété pourra s'apprécier par la reconnaissance auprès de la presse et des critiques nationaux et internationaux (commentaires, notes, médailles...) et devra être adaptée au positionnement du produit.

IV - Méthode par actualisation d'un différentiel de marge

La méthode du différentiel mesure la prime de prix qu'un client est prêt à consentir pour disposer d'un produit de marque. La valeur de la marque est ainsi estimée par l'actualisation du différentiel de flux futurs entre la vente d'un produit bénéficiant de la marque et celle d'un produit générique comparable. Afin de tenir compte des disparités entre les produits, il est nécessaire de procéder à plusieurs ajustements tels que les corrections des différentiels de charges d'exploitation et de rendement. Le différentiel de marge unitaire obtenu est alors multiplié par les volumes produits afin de déterminer l'avantage économique annuel généré par la marque. Enfin, le différentiel calculé est projeté et actualisé.

1) Calcul du différentiel

Ce différentiel doit être calculé sur plusieurs années (entre 5 et 10 ans selon le cru), permettant ainsi de lisser les facteurs liés aux millésimes (rendement, prix). Il en est déduit un différentiel moyen qui servira de base pour l'évaluation des revenus liés à la marque.

2) Actualisation - Choix du taux

Nous avons choisi de prendre comme

⁽²⁾Code de la Propriété Intellectuelle, art. L 711-3.

taux d'actualisation un taux sans risque (OAT 10 ans) et d'appliquer par la suite une prime de risque plutôt que d'intégrer le risque directement dans le taux. Cette solution a paru plus lisible.

3) La prime de risque

Trois niveaux de risque ont été ciblés :

- ✓ le risque lié aux moyens de production (état du vignoble, des installations et du matériel, prise en compte des normes environnementales, potentiel humain...),
- ✓ le risque lié au facteur prix (conformité par rapport à la gamme revendiquée, cohérence sur la durée, fluctuations...),
- ✓ le risque lié au marché (mode de commercialisation, de distribution, stabilité de la demande pour l'appellation revendiquée....). C'est certainement le risque le plus aléatoire. Il est associé aux conditions de marché (marché en croissance ou saturé), mais aussi à la conjoncture (commerce mondial), et également aux différents lobbys (lobby antialcoolique en France, mesures de protectionnisme dans les pays importateurs).

La valeur actualisée d'une suite d'annuité est égale à $$\frac{\text{annuité} \times (1 - (1+t)^{-n})}{t}$$

4) Calcul de la valeur brute

L'actualisation d'une valeur est calculée en fonction de l'annuité, du nombre d'années et du taux.

annuité : différentiel de chiffre d'affaires entre produit avec marque et produit sans marque.

n : nombre d'années

t : taux

Il peut s'avérer que cette valeur soit négative. Cela signifie que l'exploitation sous la ou les marques ne crée pas de valeur ajoutée. Il faut alors considérer que la ou les marques ont une valeur nulle.

Lorsque la valeur est positive, la valeur brute est corrigée par la prime de risque.

5) Calcul de la valeur nette

La valeur nette est égale à la valeur brute moyenne affectée de la prime de risque.

Conclusion

Il a été longtemps d'usage d'exprimer la valeur des propriétés viticoles en hectares logés.

Par hectare logé, on entend la valeur foncière du vignoble lui-même à laquelle on ajoute tous les éléments qui sont essentiels à la production et la vente des vins, autrement dit la valeur des installations techniques, des équipements et des bureaux mais également les éléments qui sont essentiels à sa notoriété.

Aujourd'hui, la jurisprudence nous oblige à décomposer cette valeur, les traitements comptable et fiscal de ces composantes étant différent.

L'impact de la prise en compte de la valeur de la marque domaniale est multiple. Dans certains cas elle dépasse largement la valeur du foncier. On peut prévoir qu'elle affectera le régime des plus-values de cession applicable, mais également la base de calcul des droits d'enregistrements en fonction de la répartition entre le foncier et la marque. Enfin, elle pourra également affecter le régime d'impôt sur les bénéfices applicables.

L'Expert Foncier aide et conseille son client dans la meilleure approche possible pour la valeur de la marque.

Bruno LEFORTIER
Expert Foncier (33)





Le métayage en vigne et son incidence sur les expertises

Le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à un preneur, le métayer. Il s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits et certaines dépenses avec le bailleur. Le tiercement est la règle édictée par la loi du 13 avril 1946 qui a remanié le statut du fermage pour y incorporer celui du métayage. Dans certains cas, on peut y déroger sans que les parties soient lésées (département du Rhône).

I - Historique

Ce mode de faire valoir qui a connu ses heures de gloire dans le vignoble n'est plus aussi pratiqué puisque le métayer en place depuis plus de 8 ans peut obtenir de plein droit le fermage.⁽¹⁾

Dans un même temps, différentes réformes sociales successives concernant la retraite des exploitants ont réduit la possibilité pour les retraités

agricoles de garder en réserve des surfaces significatives. Jusqu'alors, les exploitants propriétaires de leurs vignes avaient tendance à donner à métayage leur propriété pour recueillir une partie de la récolte qu'ils commercialisaient en direct. Cette situation permettait au cédant de garder le contrôle de l'exploitation même s'il n'en avait plus la direction. Rester bailleur à métayage l'exonérait

sur l'assiette de ces biens professionnels de l'impôt grosse fortune (IGF) qui fut mis en place en 1982 et remplacé en 1989 par l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

II - Le principe

Si le régime du métayage a beaucoup de points identiques à celui du fermage, ce mode de faire-valoir a des particularités d'ordre public que

⁽¹⁾Art L 417-14 du Code rural.

l'expert ne peut ignorer dans la rédaction d'un bail ou à l'occasion d'un arbitrage entre les parties.

Ainsi, la part du bailleur ne peut être supérieure à un tiers des produits de l'exploitation, hormis des cas où certaines dispositions du Code rural ou de l'arrêté départemental le permettent.

Pour les charges, la répartition des frais d'exploitation se fait en principe dans le même rapport que les produits de l'exploitation. La règle du tiercement s'applique donc ici avec les mêmes dérogations que pour le partage des produits. L'hypothèse particulière de l'existence d'une dérogation à la répartition des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur autorisée par le préfet, après avis de la commission consultation paritaire départementale des baux ruraux, doit toutefois être réservée.

L'analyse des arrêtés départementaux et des usages locaux doit être minutieuse pour trouver toutes les so-

lutions et écarter toute disposition illégale.

La mortalité importante des ceps due aux différentes maladies et à la remise en place du travail du sol oblige un renouvellement rapide des vignes. L'exploitation viticole en métayage est souvent constituée de terres non plantées et les investissements qui consistent à renouveler les vignes ou en créer des supplémentaires doivent être évoqués dans le bail.

Certains arrêtés départementaux « métayage et fermage » mettent à la charge du preneur la main d'œuvre en l'indemnisant avec un barème d'amortissement notamment pour le renouvellement des parcelles âgées. Un arrêt de la 3^{ème} Cour de cassation du 28 septembre 2011 (n°10-14.933) considère la replantation de la vigne âgée comme une dépense exclusive à la charge du bailleur et non pas une amélioration à tenir en compte dans l'indemnité au preneur sortant. La

même cour avait rendu le 22 mars 2005 un arrêt similaire (n°04-11.143).

Ces jugements ne peuvent rester ignorés et l'Expert Foncier doit en tenir compte.

Pour ce qui est des bâtiments, ceux-ci sont mis à disposition du preneur. Le logement du métayer et l'hébergement des vendangeurs doivent être assurés par le bailleur sans pour cela faire l'objet d'une contre partie ou le versement d'une location.

La distinction générale applicable au bail à ferme entre les grosses réparations et les réparations locatives régit également les rapports entre le propriétaire et le métayer. Le paiement des grosses réparations incombe au propriétaire. En revanche, les réparations locatives sont à la charge du métayer.

Les frais de main-d'œuvre sont en principe entièrement à la charge du métayer mais les parties peuvent valablement convenir de les partager. Les distinctions ne sont toujours pas aussi nettes, et, à l'intérieur d'une



même catégorie de dépenses, des règles différentes s'appliquent. Chacune de ces grandes catégories doit donc être étudiée à part.

Le ramassage de la récolte est chronophage dans les vignobles qui ne sont pas mécanisés. La fourniture de la main d'œuvre nécessaire est prise en charge par les deux parties avec une clé de répartition qui peut varier en fonction du partage des produits. Pour exemple, l'arrêté du département du Rhône pour le métayage à 50/50 tient compte de la charge pour le bailleur d'une indemnité proportionnelle à sa part de récolte rentrée. Le montant ainsi calculé couvre presque entièrement la masse salariale des vendangeurs. Par contre lorsque la vendange est ramassée mécaniquement, le bailleur ne sera redevable au métayer que des 50 % de la prestation. Cet aspect mécanique du ramassage de la récolte doit être prévu dans la rédaction du bail, ou s'il ne l'était pas, faire l'objet d'un avenant.

Si la vinification de la récolte se fait en cave coopérative, le règlement de celle-ci ne doit pas être en désaccord

avec le contrat de métayage. En Beaujolais où le contrat métayage 50/50 est la norme, le bailleur met à disposition le cuvege et la plupart des équipements nécessaires. Il faudra, dans un premier temps, avoir l'aval du conseil d'administration pour l'admission du métayer si celui-ci n'était pas déjà coopérateur. L'Expert Foncier doit alors prévoir une mise à disposition des parts sociales pour l'entité des surfaces données à bail au profit du métayer et la dévolution des parts sociales au moment de la fin du bail. Au regard de son fonctionnement, une coopérative répartit ses charges sur chacun des sociétaires au prorata de la récolte livrée (voire des parts sociales détenues) puisqu'il peut y avoir correspondance entre les deux. C'est pourquoi elle s'efforce d'établir, pour chaque exercice, un compte détaillé faisant ressortir les charges fixes et variables.

Le contrat de bail étant distinct et indépendant du contrat synallagmatique qui lie ordinairement un coopérateur à sa coopérative, et au vu de ces éléments indicatifs, le bail peut

prévoir un ajustement qui répartit différemment ces charges.

Le métayage prend fin pour les mêmes cas et causes que le fermage mais le métayer a la possibilité unilatérale de résilier son bail tous les 3 ans. Cet avantage important semble peu utilisé mais cependant le bailleur étant associé aux bénéfices de l'exploitation, les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds peuvent être invoqués pour la résiliation du bail par le bailleur.

Le contrat de bail doit donc reprendre les obligations et devoirs de chacun avec beaucoup de précisions pour lever toute ambiguïté.

Conclusion

Ce mode de faire valoir a l'avantage de fournir aux nouveaux installés des capitaux d'exploitation tout en associant le bailleur aux bénéfices comme aux pertes. Le rôle de l'Expert Foncier sera prépondérant au moment des états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que pour l'établissement du contrat. Le challenge consistera à mettre en place un modus vivendi stable et simple à la fois en prenant garde de protéger l'intérêt des deux parties.

Guy LEFRANC
Expert Foncier (69)



**Bail à métayage
durable
=
contrat
minutieusement
préparé**



Origine d'une contamination levurienne dans des vins

Suite à une contamination de vin en bouteilles par des levures, le juge a missionné un Expert Foncier pour déterminer les causes et origines du désordre, mais aussi pour chiffrer les préjudices subis par l'exploitant.

I - Introduction

Le domaine viticole avait fait l'acquisition en 2003 de trois cuves inox à double compartiment, d'une capacité de 78 hl chacune. La conception de ces cuves permet de faire office de fond et de toit en même temps, afin de tenir moins de place dans un bâtiment. Le domaine viticole avait utilisé le compartiment inférieur des cuves pour réaliser la fermentation alcoolique et le compartiment supérieur pour stocker du vin filtré. La raison d'employer la partie haute de la cuve pour stocker du vin filtré est de

procéder à un embouteillage par gravité, sans pompage.

Suite à des mises en bouteilles des vins des millésimes 2004 et 2005 du domaine, des retours de clientèle négatifs ont été enregistrés, du fait de la présence de dépôts dans les bouteilles expédiées, le domaine ne soupçonnant pas à l'époque la source des désordres. La vente des vins concernés en stock a par ailleurs été stoppée.

Devant l'importance des désordres constatés et la complexité technique du dossier, une expertise judiciaire a été sollicitée par le domaine pour

déterminer leur origine et les responsabilités.

II - La mission reçue du tribunal

La mission reçue du tribunal fin 2006 consistait à :

- ✓ « rechercher si une ou plusieurs cuves comportent des défauts ;
- ✓ dans l'affirmative, les décrire et en déterminer l'origine exacte ;
- ✓ rechercher si ces défauts étaient antérieurs à la livraison et à l'installation des cuves ;
- ✓ fournir tous éléments techniques

et de fait permettant de déterminer les responsabilités ;

✓ déterminer l'importance de l'incapacité de la, ou des cuves, et chiffrer le coût des réparations éventuelles ;

✓ chiffrer les éléments du préjudice pouvant être subi par le domaine, en ce y compris le préjudice financier, commercial et de notoriété. »

III - Les investigations menées sur les cuves en cours d'expertise

Lors de la réunion d'ouverture, l'examen visuel des soudures sur les trois

cuves à double compartiment du même type (photo 1) a confirmé une hétérogénéité de leur réalisation, le fabricant indiquant qu'à l'époque les soudures étaient réalisées à la main. Des reprises de soudure avaient déjà été effectuées à plusieurs endroits depuis la livraison des cuves.

Le problème à l'origine de la présente expertise avait été mis en évidence sur la cuve 1 lors d'une reprise de soudure, suite à l'expulsion d'un liquide nauséabond découvert lors du piquage de cette cuve, au niveau d'un espace normalement vide situé entre le compartiment supérieur et

inférieur de la cuve (photo 2 page 24).

Devant le doute subsistant sur la qualité de réalisation des soudures sur les cuves 2 et 3, l'Expert Foncier demande à ce qu'un piquage effectué au même endroit des deux autres cuves soit réalisé en présence d'un huissier de justice, afin de contrôler la présence éventuelle de liquide dans le périmètre des cavités internes des deux autres cuves.

Suite à la mise en évidence des mêmes types de désordres sur les deux autres cuves (photo 3 page 24), l'ensemble des soudures ont pu être reprises sur place, sauf pour la cuve 1 qui a dû retourner en atelier chez le fabricant pour subir le découpage et le remplacement d'une partie de la cuve qui ne pouvait être réparée par une simple reprise des soudures.

IV - L'origine de la contamination microbologique des vins en bouteilles

Différents lots de vins embouteillés des millésimes 2004 et 2005, présentant des dépôts et les prélèvements effectués par l'huissier de justice dans la cavité entre les deux compartiments des cuves, ont fait l'objet d'une analyse microbiologique approfondie. Ces examens ont mis en évidence la présence de levures viables dans les différents échantillons.

Devant l'attitude du fabricant de cuves dans cette affaire, et afin d'établir le lien de cause à effet entre l'origine présumée de la contamination des vins en bouteilles (le vin fermenté logé dans la cavité entre les deux compartiments des cuves), l'Expert Foncier fait procéder des analyses microbiologiques et de biologique moléculaire. Elles démontrent que les souches de levures isolées des échantillons de vins du Domaine et le prélèvement de l'huissier appartiennent à la même espèce et la même souche de levure. L'origine de la contamination des vins filtrés, prêts à la mise en bouteille, a ainsi été établie de manière incontestable.





2



3

de notoriété restait à déterminer. L'Expert Foncier n'a pas retenu le préjudice commercial. En effet, les réclamations de clients n'ont pas donné lieu à remplacement de bouteilles, ni occasionné une baisse de chiffre d'affaires du domaine sur la période 2003 à 2006.

L'importance du préjudice de perte de clientèle et de notoriété, toujours très difficile à chiffrer, allait apparaître progressivement au fil des années au fur et à mesure que les clients ouvraient leurs bouteilles.

Pour l'apprécier, l'Expert Foncier a retenu un pourcentage du chiffre d'affaires correspondant aux vins commercialisés présentant des désordres.

Le jugement a confirmé l'ensemble des préjudices en ajustant le montant de la perte de clientèle et de notoriété.

Saccharomyces cerevisiae :
5 à 10 µm
de diamètre

Conclusion

Ce type d'expertise rentre pleinement dans les compétences de l'Expert Foncier spécialisé. Ce dernier s'attachera à mener toutes les investigations nécessaires dans des missions souvent parsemées d'imprévus.

Pour mener à bien ses travaux, il saura s'entourer de laboratoires spécialisés, indispensables pour la réalisation d'analyses spécifiques.

Éric PILATTE
Expert Foncier (71)

V - L'estimation des préjudices

La décision du tribunal a confirmé la responsabilité du fabricant de cuves. Ce dernier a été tenu d'indemniser les conséquences directes et certaines du sinistre.

Il convient de remarquer que dans ce dossier, et c'est assez rare, la mission

de l'Expert Foncier a été de chiffrer les éléments du préjudice, y compris le préjudice financier, commercial et de notoriété.

Le préjudice matériel correspondant à la perte de vin contaminé et à l'immobilisation du stock de vin invendu établi, le préjudice commercial et

JURIDIQUE

Titulaire d'un bail rural : il faut travailler !

Ce n'est pas en ces termes que la Cour de cassation a rejeté un pourvoi et ainsi validé un arrêt de la Cour d'appel de Versailles. Mais c'est pourtant de cela dont il s'agit. En l'espèce, un locataire en place avait reçu un congé pour l'âge de la retraite et l'a contesté en demandant la cession du bail au profit de son épouse.

Le propriétaire a alors fourni les preuves de l'inactivité de l'exploitant sur ses terres : recours à un tiers prestataire (travail à façon), absence de matériel, absence d'exploitation personnelle....

Le locataire a indiqué que le recours à la prestation extérieure était devenu la règle pour les petites exploitations dans le Bassin Parisien.

Cependant les juges ont considéré que le simple fait de ne pas exploiter de façon permanente et effective le bien loué, indépendamment de toute considération de dégradation, était de nature à caractériser la mauvaise foi du locataire et permettait l'opposition à la cession.

Il faut en effet rappeler, que la possibilité de céder son bail au profit de son

conjoint ou de son descendant est réservée au preneur de bonne foi.

Le recours au travail à façon, largement pratiqué par des propriétaires désireux de ne pas s'engager dans le statut du fermage, a déjà été source de nombreux litiges portant notamment sur la nature du contrat (contrat de prestation ou véritable bail rural ?). En sera-t-il de même pour les contrats signés par les locataires ?

De nombreux exploitants partant à la retraite sans successeurs familiaux ont recours à la prestation de services. Celle-ci parfois même est organisée par des organismes connus et reconnus. Cette jurisprudence récente (24 mars 2015 ; n°14-14310) ne sera sans doute pas sans conséquence. L'évaluation d'une exploitation agricole mise en valeur par ce type de contrat devra notamment être réalisée avec beaucoup de prudence.

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)



RETOUR SUR

Les experts au Sommet de l'Élevage à Cournon d'Auvergne (63)

Malgré la crise sanitaire de la Fièvre Catarrhale Ovine (FCO) en cours et une ambiance morose sans animaux, les visiteurs ont répondu présents au Sommet de l'Élevage 2015 avec une participation, certes en baisse, mais satisfaisante puisque 72 000 entrées ont été enregistrées. Le stand des Experts Fonciers, idéalement placé entre les Notaires d'Auvergne et la SAFER au centre du Hall 1, a vu une fréquentation régulière et très intéressante durant les 3 jours. Ce stand est désormais un lieu de rencontre incontournable avec des prescripteurs (compagnie d'assurances, banques, mandants...), mais aussi un lieu de conseil pour les visiteurs qui en éprouvent le besoin au travers de consultations ponctuelles. La conférence organisée par la profession sur le thème de l'état des lieux a rassemblé une quarantaine de personnes d'horizons différents (journalistes, UDAF, étudiants, professionnels de l'élevage et experts). Elle a été menée de main de maître par Patrice DUQUET et Clara LANTHIEZ, membres de la confédération des Experts Fonciers. A cette occasion, des contacts étroits ont été noués avec des agents des UDAF (Unions Départementales des Associations Familiales) qui prennent conscience qu'un grand nombre de leurs protégés est propriétaires fonciers. Un grand merci aux 27 amis Experts Fonciers locaux qui se sont relayés pour faire vivre ce stand, vitrine de notre profession.

Rendez-vous l'année prochaine les 5, 6 et 7 octobre 2016 !

Vincent JOURDIER
Expert Foncier (71)



IMMOBILIER

La mэрule pleureuse : un facteur de moins-value

La mэрule pleureuse est un champignon lignivore, de la famille des serpulaceae, qui est un redoutable ennemi du bois oeuvré et de tous les matériaux contenant de la cellulose (livres, cartonnages, etc...). Il se développe sous la forme d'une substance semblable à de l'ouate épaisse et blanche ou à une toile d'araignée, dans une atmosphère confinée et obscure comprenant un taux d'humidité entre 22 et 40 %. La température la plus propice à son développement se situe entre 20 et 26 °C.

L'infestation est rapide et invisible. La mэрule peut stagner à l'intérieur du bois pendant de longues années en attendant un changement climatique favorable (par exemple un dégât des eaux). Les rhizomorphes de mэрule sont capables de traverser la maçonnerie. Le champignon peut causer des dégâts importants dans les habitations : planchers, poutres, murs peuvent ainsi s'effondrer mettant en péril la solidité de l'édifice.

Le Finistère est le département le plus touché par la mэрule avec au moins 50 % des communes concernées par le fléau. Toute attaque de mэрule pleureuse doit être signalée en mairie. Toutefois, en France, la signalisation des champignons via un diagnostic n'est pas obligatoire en cas de vente.

Le processus de traitement de la mэрule est long et requiert du matériel coûteux. Le coût du traitement varie selon la surface à traiter et le niveau d'infestation, soit entre 6000 € et 60 000 €. Il n'est pas pris en charge par les compagnies d'assurances.

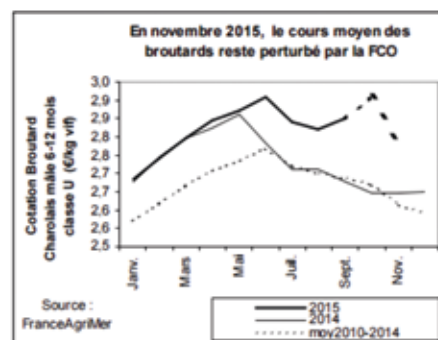
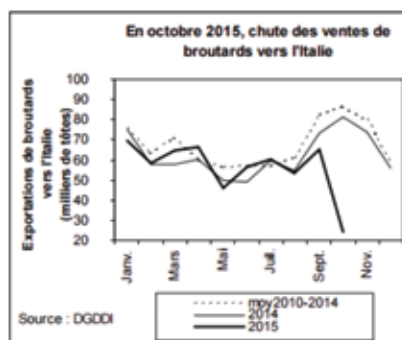
La présence de mэрule peut être un facteur de moins-value lors de l'évaluation d'un bien attaqué.

Auréliе VADELLA
Expert Foncier (Corse)



AGRICOLE

A propos de la fièvre catarrhale ovine (FCO)



Maladie virale, la Fièvre Catarrhale Ovine (FCO) est transmise d'un animal infecté à un autre par piqûre d'un moucheron du genre culicoïdes (arbovirose). Touchant majoritairement les moutons, elle peut également affecter les bovins, les chèvres et d'autres ruminants sauvages. Maladie strictement animale, la FCO n'affecte pas l'homme et n'a aucune incidence sur la qualité des denrées. Cette pathologie engendre d'importantes pertes économiques pour les éleveurs. Les mesures de lutte, notamment la vaccination qui est l'outil le plus efficace, représentent également un coût élevé.

À l'automne 2014, deux foyers de FCO à sérotype 1 ont été identifiés dans deux départements du Sud-Ouest (Pyrénées-Atlantiques et Landes). Deux nouveaux foyers se sont déclarés fin mars ; les zones réglementées des deux sérotypes (1 et 8) commencent à se croiser. C'est seulement depuis l'automne dernier, lorsque sont apparus des signes cliniques parfois très importants sur les bovins, que l'on a véritablement pris la mesure de la gravité de la situation. Avec l'arrivée de la vaccination, le contrôle de la FCO devrait prendre une nouvelle tournure. Elle est d'autant plus indispensable que tous les experts s'accordent sur une reprise de la virulence de la maladie avec les beaux jours et son extension, et les scientifiques admettent avoir une connaissance limitée de la maladie.

Les conséquences économiques

La fermeture de la frontière italienne aux animaux français est sans doute l'évènement qui a suscité le plus d'exaspération. Des décisions communautaires avaient harmonisé les conditions de circulation au sein de l'Union Européenne sur la base d'un zonage simplifié. L'Italie s'est soustraite aux règles communautaires, prenant une clause de sauvegarde à l'encontre de la France, et exigeant que les animaux soient vaccinés. Ainsi, de début septembre à mi-novembre, tous les marchés de jeunes bovins à l'export ont été bloqués (cf. graphiques) induisant des conséquences économiques graves pour les exploitations d'élevage.

Evolution récente

- ✓ L'Etat prend en charge le vaccin et l'acte vaccinal jusqu'au 1^{er} mars 2016.
- ✓ Les commandes que va passer l'Etat suite à son appel d'offres pour vacciner 8 millions de bovins et 2,5 millions d'ovins sont attendues pour avril même si les éleveurs auraient souhaité en disposer plus tôt.

D'un point de vue scientifique, tous les spécialistes s'accordent sur le fait que la période sera très longue pour contenir la FCO (plusieurs années), la mutation du virus compliquant en effet énormément les moyens de lutte vaccinale.

Denis GRAPTON
Expert Foncier (18)

TECHNOLOGIE

Les Experts Fonciers partagent leur expérience...

Le 22 janvier dernier, les Experts Fonciers de l'union régionale Centre Franche-Comté ont lancé Ref-Expert, un outil internet collaboratif qui a pour objectif le partage de références.

Une première partie du site permet de retrouver facilement des documents de travail, comme un arrêté préfectoral ou un protocole concernant les domaines d'intervention de l'Expert Foncier (arrêtés de valeurs de fermages, règlements sanitaires départementaux, arrêtés fixant les amortissements dans le cadre des indemnités au preneur sortant, protocoles de calculs des indemnités liées aux périmètres de puits de captage...).

Une deuxième partie est réservée aux tarifs des différentes matières premières utilisées fréquemment par l'Expert Foncier pour chiffrer les évaluations et les comptes de sortie de ferme à la fin du bail (fourrages, réparations locatives, aménagements de bâtiments, etc...).

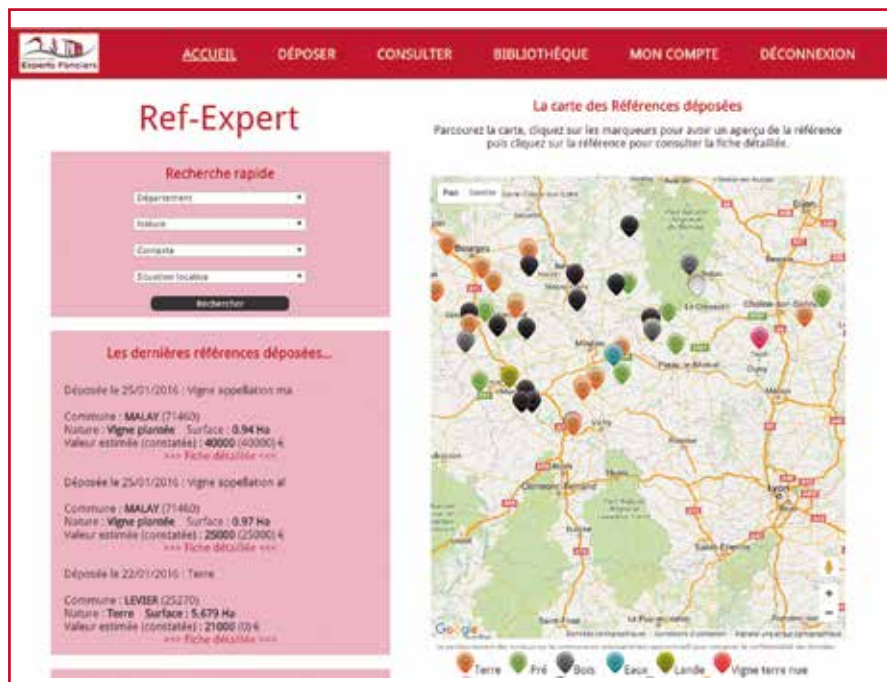
La principale fonctionnalité de Ref-Expert réside dans le partage de références d'évaluations. L'outil, en partie cartographique, recense des retours d'expérience terrain d'Experts Fonciers et facilite ainsi la tâche d'autres experts œuvrant dans le même secteur.

En effet, les disparités du foncier à évaluer sont telles qu'un Expert Foncier, lors de sa mission, a besoin de se rapprocher d'un confrère « local » pour appréhender le marché. Il n'en reste pas moins que l'Expert Foncier devra continuer à prendre appui sur ses partenaires fonciers (notaires, SAFER...) dans le secteur pour affiner ses conclusions.

La solution Ref-Expert est un pas de plus vers la professionnalisation de la profession d'Expert Foncier via l'harmonisation des méthodes et des bases de travail.

Mis en place dans un premier temps au niveau régional, cet outil de partage verra très certainement une évolution inter-régionale, voire nationale.

Vincent JOURDIER
Expert Foncier (71)



FORMATION

Programme 2016 formation continue

- ✓ Loi Alur, Paris, **2 février 2016**, journée organisée par l'union Bassin Parisien,
- ✓ Les modes amiables de résolution des différends (conciliation, médiation, procédure participative, transaction), Paris, **26 février 2016**, journée annuelle gratuite pour les titulaires,
- ✓ Analyse des points fondamentaux pour expertiser un dossier de méthanisation, Soyecourt, **27 septembre 2016**, journée organisée par l'union Nord,
- ✓ Les bâtiments agricoles, normes et contraintes environnementales, Futuroscope, **14 octobre 2016**, journée organisée par l'union Loire Moyenne,
- ✓ Les autres méthodes d'évaluation en dehors de la VEA, Reims, **3 novembre 2016**, journée organisée par l'union Est,
- ✓ Divorce et séparation, Paris, **15 novembre 2016**, journée organisée par l'union Bassin Parisien,
- ✓ Charte de l'expertise immobilière et méthodes d'évaluation, Caen, **1^{er} décembre 2016**, journée organisée par l'union Basse-Normandie Sarthe.

Nouveaux experts

Félicitations aux consœurs et confrères récemment inscrits sur la liste nationale des Experts Fonciers :

- ✓ CORPEL Bertrand UR 2
- ✓ DE SAN NICOLAS Pierre UR 10
- ✓ DEBRAINE Anne UR 3
- ✓ DRAGAN Coralie UR 1
- ✓ DRUOT David UR 14
- ✓ DUWER Gérald UR 2
- ✓ FRAIGNEAU Clément UR 10
- ✓ GUILLEM Richard UR 10
- ✓ LALLEMAND Aurore UR 4
- ✓ LETERRIER Cédric UR 4
- ✓ LOPES Carole UR 13
- ✓ MÉNAGER Alexis UR 2
- ✓ MINETTI Franck UR 12
- ✓ MONFREID (de) Isabelle UR 2
- ✓ RÉAU Ludovic UR 14
- ✓ TEISSÈDRE Antoine UR 13
- ✓ TISON Nicolas UR 7
- ✓ VACHEZ Julien UR 12

Expert Foncier, le bon réflexe !

Partout en France,
des spécialistes
du foncier rural
et urbain

