

# C o n f é d é r a t i o n d e s **Experts Fonciers**

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

# Baux et évaluations

## Cas pratique

Evaluer une pisciculture de pêche

page 4

## Actus

Juridique - Agriculture  
Urbanisme

pages 24 et 25

## Formation

Le diplôme universitaire  
« Droit et expertise foncière »

page 26



## Sommet de l'Élevage

du 7 au 10 octobre 2025

Clermont-Ferrand (63)  
Grande Halle d'Auvergne

Hall 1



- 4/5 Cas pratique**  
Evaluer une pisciculture de pêche
- 6/22 Dossier**  
**Baux et évaluations**
- 6/7 Le statut du fermage
- 8/9 Bail rural : décote ou pas ?
- 10/13 L'indemnité pour non renouvellement du bail cessible hors cadre familial
- 14/16 Baux à longue durée : quelle est la valeur des droits des parties ?
- 17/19 Baux de superficie et évaluation
- 20/22 Le bail d'habitation minore-t'il la valeur du bien immobilier ?
- 24/25 Actus**  
Juridique, Agriculture, Urbanisme
- 26 Formation**  
Le diplôme universitaire « Droit et expertise foncière »
- 27 Côté métiers**  
Interview d'Evelyne KOSON  
Déléguée générale de la CEF

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** : Cyril LE TADIC  
**Comité de rédaction** : commission Communication CEF  
**Rédaction/rewrit, Mise en page** : agrimédia  
**Crédit photos** : Adobe Stock, Gabriel BONFORT, Nicolas DORET, Bruno LEFORTIER,  
Université de Montpellier, Fabrice VASSORT

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)  
Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956  
N° 24 - mars 2025



Chères lectrices, Chers lecteurs,

Le bail fait aujourd'hui partie de notre vie, qu'elle soit professionnelle ou personnelle. Nombre d'entre vous ont dû déjà être devant ce contrat, plume à la main, paraphant et signant cet acte devenu commun.

Le signer est un fait, en connaître les tenants et les aboutissants en est un autre. Et que dire de ses conséquences sur la valeur des biens supports ou des droits des parties ? Le dossier de ce Mag viendra à coup sûr vous donner quelques éléments de réponse ou de réflexion. Ces derniers ne sont toutefois valables et opposables que s'ils sont donnés de la manière la plus indépendante qui soit.

L'indépendance est la première qualité des Experts Fonciers. Œuvrant à la demande des bailleurs ou des preneurs, ils sont à même de pouvoir donner des réponses ou apporter des solutions objectives en dehors de tout parti pris ou influence.

Cette indépendance ne vaudrait rien sans une formation adéquate et de qualité pour toutes celles et ceux adhérant à notre Syndicat. C'est dans cet état d'esprit qu'a été signée la convention entre la Confédération des Experts Fonciers et la Faculté de Droit et de Science Politique de Montpellier. Celle-ci a pour vocation la mise en place et la promotion du Diplôme Universitaire « Droit et expertise foncière » qui se voudra comme formation qualifiante pour l'obtention de notre titre. Une étape qui se veut importante dans la reconnaissance de notre profession.

Je vous souhaite à toutes et tous une bonne lecture.

**Cyril LE TADIC**  
Président de la CEF

# Et au milieu coule une rivière...

**Fabrice VASSORT**  
Expert Foncier (43)

## I / Préambule

La Couze qui serpente dans la vallée, descendant des flancs d'un vieux volcan endormi, offre une eau vive et cristalline. Plus que la beauté du site, c'est surtout la qualité de cette eau qui a motivé l'installation d'une pisciculture en ces lieux par la fédération départementale de pêche. Il s'agit d'une des rares piscicultures françaises produisant des individus d'eau vive, truite fario, arc en ciel, ombre commun ou omble chevalier, à différents stades physiologiques, pour permettre l'alevinage et le repeuplement de cours d'eau de montagne. Elle assure le repeuplement des rivières départementales mais fournit également alevins et jeunes poissons à d'autres territoires dont les cours d'eau présentent des besoins de repeuplement. Elle bénéficie en outre d'agréments sanitaires les plus élevés (SHV<sup>(1)</sup> et NHI<sup>(2)</sup>).

Deux hangars hébergent un laboratoire, une écloserie, 36 cuves d'élevage pour alevins et juvéniles alimentées par une source captée. Une dizaine de bassins extérieurs permettent l'élevage et sont alimentés par la rivière. Quelques-uns bénéficient d'un système de chauffage pour optimiser la croissance des poissons. Des panneaux photovoltaïques récemment installés fournissent une part de l'importante quantité d'énergie consommée. Un ensemble de dispositifs de protection vise à protéger ces installations situées en zone inondable. Une ancienne maison d'habitation d'une trentaine d'années héberge bureaux et salle de réunion de la fédération de pêche. Trois salariés assurent le fonctionnement de l'ensemble.

Soucieux de la bonne gestion de la fédération, la question de la valeur et de la rentabilité de la pisciculture s'est posée à ses administrateurs. De plus, deux des trois salariés s'approchant de l'âge de la retraite, les modalités de poursuite posaient question. Une expertise pour déterminer l'efficacité économique et la valeur de l'ensemble a été diligentée, avec le questionnaire sous-jacent de conserver ou de déléguer cette activité. Ces interrogations cadrent les choix de méthode expertale.

## II / Analyser l'efficacité économique dans un contexte inflationniste

L'analyse a porté sur les dernières années comptables afin de calculer un Excédent Brut d'Exploitation moyen représentatif du fonctionnement. Pour obtenir un EBE prévisionnel, les charges sont ré-évaluées dans le contexte inflationniste : augmentation très forte du coût de l'électricité, des charges opérationnelles et du coût salarial évalué sur l'augmentation du SMIC.

En parallèle, la totalité des produits potentiellement issus de la pisciculture ont été quantifiés :

- > production d'énergie par les panneaux solaires nouvellement installés,
- > valorisation des œufs, alevins et juvéniles non vendus et fournis aux associations locales de pêche,
- > actualisation des prix de vente selon le marché.

La simulation a conclu à un fonctionnement rentable dégageant un EBE positif après rémunération des salariés. L'élevage piscicole permet à la fédération de pêche de garder la main sur sa politique de repeuplement des rivières sans pénaliser financièrement son budget.

## III / Evaluer dans le cadre d'une potentielle reprise économique

La fédération de pêche souhaitant la pérennité de l'activité, cela signifiait, en cas de transmission, que la valeur de reprise permette de financer l'achat tout en garantissant le revenu du nouvel exploitant. C'est donc une valeur de



Bassins de nurserie

<sup>(1)</sup>Septicémie Hémorragique Virale - <sup>(2)</sup>Nécrose Hématopoïétique Infectieuse

repreneabilité qu'il a été convenu de calculer, basée sur la capacité de remboursement d'emprunt de l'exploitation par le repreneur, calculée à partir de l'EBE prévisionnel sans coût de la main d'œuvre :

$$\text{Capacité de remboursement des annuités} = \text{EBE} - (\text{coût salarial} + \text{rémunération du gérant} + \text{marge de sécurité})$$

Le choix d'une rémunération du gérant à 2 SMIC se base sur le standard de rémunération utilisé dans la méthodologie nationale du calcul des coûts de production agricole. Le taux de 10 % a été retenu pour la marge de sécurité qui permet d'assurer une capacité complémentaire d'investissement ou de faire face à des aléas.

Compte tenu du prochain départ en retraite de deux des trois salariés, d'un temps de travail des salariés comprenant actuellement des temps d'astreinte, d'une quantité d'heures travaillées potentiellement supérieure de la part d'un chef d'entreprise, il a fallu scénariser une éventuelle reprise. L'hypothèse retenue a été celle d'un

propriétaire gérant et d'un salarié à plein temps, l'intégralité du temps d'astreinte étant supporté par le propriétaire gérant.

Pour calculer la valeur de repreneabilité, les hypothèses ont approché une durée variant de 12 à 15 ans pour un taux entre 3 et 4 %, incluant frais financier et ADI.

#### IV / Dissocier ce qui ne relève pas de la production

L'ancienne maison d'habitation, qui héberge les bureaux et les locaux sanitaires destinés aux salariés, ne contribue pas directement à la fonction de production. Par ailleurs, bien que située à proximité des installations, elle en est physiquement séparée et accessible directement. Il a été choisi de l'évaluer séparément. Toutefois, compte tenu d'un nécessaire aménagement pour en envisager la location, la méthode par le rendement n'a pas été retenue. Le choix fait est celui d'une évaluation vénale classique, sur la base d'éléments de comparaison similaires, à savoir des ventes de maisons individuelles d'une trentaine d'années sur le même secteur géographique.

Ces critères permettent de moduler le prix moyen du m<sup>2</sup> pour des biens similaires et de proposer une valeur objective de l'habitation.

#### V / Faire sens méthodologiquement et humainement

D'une façon générale, évaluer un bien nécessite de se placer dans le contexte qui l'entoure et d'adapter les outils aux enjeux de la problématique posée par le client. Le caractère atypique d'un dossier n'est pas un frein, l'analyse globale du système permettant de le comprendre et de le modéliser avec les outils classiques.

En ce cas particulier, conforter la fédération de pêche dans l'utilisation d'un outil rare et remarquable, qui lui permette d'assurer en toute indépendance et de façon rentable sa mission première de préservation de la faune piscicole, renforce l'Expert Foncier dans son rôle incontournable d'appui aux acteurs du développement rural.



Écloserie



Bassins extérieurs



## Le statut du fermage

David LAMBERT  
Expert Foncier (61)

Pour les besoins de son activité, l'exploitant agricole peut prendre à bail les terres d'un propriétaire. Pour encadrer ce mode de faire-valoir, il a été mis en place à la sortie de la seconde guerre mondiale une législation visant à asseoir la stabilité du locataire de biens ruraux dans sa relation contractuelle avec son bailleur.

Un véritable statut du fermage d'ordre public a été érigé, constituant l'ossature du bail rural. Schématiquement, le statut du fermage ouvre droit à un contrat d'une durée minimale de 9 années, renouvelable, cessible dans le cadre familial, bénéficiant d'un loyer encadré et ouvrant droit à un certain nombre de prérogatives au profit du fermier en place. Avant de préciser les implications principales de la mise en œuvre du statut du fermage, il y a lieu de passer en revue les critères permettant son application.

### 1 / Domaine d'application du statut du fermage

Selon l'article L.411-1 du CRPM (Code Rural et de la Pêche Maritime), l'application du statut du fermage nécessite la réunion de quatre conditions.

#### 1 / Une mise à disposition

Le propriétaire doit délivrer au locataire le fonds loué permettant à ce

dernier de pouvoir en jouir de manière continue.

#### 2 / A titre onéreux

Il faut nécessairement une contrepartie. Le prix, exprimé par un montant de loyer, est un élément déterminant de qualification du statut. Cette contrepartie n'est pas nécessairement monétaire, la jurisprudence l'entend de manière extensive (réalisation d'une

prestation, d'un service quelconque ou prise en charge d'une dépense incombant au propriétaire).

#### 3 / Un bien à usage agricole

Le bien immobilier objet de la convention de mise à disposition à titre onéreux doit avoir une vocation agricole. Il peut aussi bien être non-bâti (terres, prairies) que bâti (bâtiment d'exploitation ou d'habitation).

#### 4 / L'exercice d'une activité agricole

De manière cumulative, la convention doit avoir pour but d'y exercer une activité agricole. Cette activité est définie à l'article L.311-1 du CRPM, et correspond principalement à la maîtrise d'un cycle biologique végétal ou animal. Figurent également les activités de cultures marines, de marais salants, et certaines activités équine et de production de biogaz.

## II / Les principales conséquences pour le preneur

### 1 / Les obligations

Le statut impose un caractère personnel au contrat en consacrant l'exploitation personnelle du fermier. A l'instar des autres baux, le fermier est tenu d'effectuer les réparations locatives et de libérer les lieux en fin de bail en bon état d'entretien. Le preneur doit user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination donnée par le bail. Par ailleurs, le fermier est soumis au respect du contrôle des structures, au moment de la conclusion du contrat et durant toute l'exécution de celui-ci.

### 2 / Les prérogatives

Sous réserve d'éventuelles autorisations administratives ou émanant du bailleur, le fermier peut procéder à des travaux d'amélioration foncière (réunion ou regroupement de parcelles par exemple) ou de réorientation culturelle. Il peut également procéder à des travaux importants d'aménagement et d'amélioration du fonds. Le preneur peut également procéder à des échanges (de jouissance) de parcelles ou à des assolements en commun avec d'autres exploitants agricoles. Il peut mettre le bien loué à disposition d'une société. Il bénéficie également du droit de chasser de manière personnelle sur le fonds loué, droit qui coexiste avec le droit de chasse du bailleur.

### 3 / Le droit de préemption

Afin d'assurer la stabilité du fermier dans l'exploitation des biens loués, ce dernier bénéficie d'un droit de

préemption en cas de vente du fonds loué par son propriétaire.

### 4 / La cession sous conditions

Selon l'article L.411-35 du CRPM, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit d'un proche parent limitativement énuméré (conjoint, partenaire de PACS, descendant). Cette cession permet le plus fréquemment à un fermier partant en retraite de céder son bail à un tel proche, faisant perdurer potentiellement les effets du bail de génération en génération. D'autres possibilités de cession en cas de décès ou d'association d'un copreneur existent.

## III / Les principales conséquences pour le bailleur

### 1 / L'encadrement du loyer

Le prix du fermage est établi en fonction de plusieurs critères (localisation géographique, qualité des sols, configuration parcellaire, durée, aménagements, état, fonctionnalité...).

Il est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative et actualisés chaque année. Toutefois, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes (viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles, ainsi que les bâtiments d'exploitation y afférents) peut par dérogation être évalué en une quantité de denrées.

Ces dispositions sont d'ordre public. Le montant du fermage est donc strictement encadré et une action en révision peut être ouverte en cas de dépassement de ces limites.

### 2 / La difficulté de reprise des biens

Comme évoqué plus haut, le fermier dispose de la faculté de céder son bail dans le cadre familial. Cela implique pour le bailleur une reprise compliquée de son bien. Il peut toutefois souhaiter disposer à nouveau de la jouissance de son bien, pour une vente ou pour une reprise personnelle. Le statut lui ouvre quelques possibilités très encadrées pour parvenir à ces fins. Une résiliation de bail est possible par exemple en cas de défaut de paiement de fermage,

d'agissements compromettant la bonne exploitation du fonds ou lorsque le preneur atteint l'âge légal de la retraite, sans possibilité de cession de son bail dans les conditions légales. Le bailleur dispose par ailleurs de la possibilité de refuser le renouvellement du bail. Cette action se situe à l'échéance du contrat. En plus des précédents motifs de résiliation, le bailleur peut également invoquer la reprise des biens pour les exploiter. Cette reprise est soumise à des conditions bien précises (identité de futur exploitant, obtention de l'autorisation d'exploiter, moyens matériels et financiers). Le formalisme dans le processus est également important.

## IV / Les comptes de sortie

Selon l'article L.411-69 du CRPM, le preneur peut bénéficier d'une indemnité pour les améliorations apportées au cours du bail, sous réserve que lesdites améliorations présentent un caractère d'utilité pour l'exploitation et que le preneur ait obtenu l'autorisation du bailleur de manière suffisamment précise et préalablement à l'exécution des travaux. Le calcul est effectué à la date de sortie et varie selon le type d'améliorations.

Inversement, le bailleur est en droit de réclamer au preneur l'indemnisation des dégradations intervenues de son fait pendant la durée du bail.

## V - Conclusion

Le statut du fermage constitue l'ossature d'ordre public applicable aux baux ruraux. Les co-contractants doivent s'y conformer et en respecter les dispositions. Ce statut a tendance à assurer des prérogatives plus favorables au fermier. Toutefois, les parties ont la possibilité d'aménager ou de moduler un certain nombre de paramètres, afin de tendre vers un équilibre contractuel plus acceptable pour le bailleur et de lui permettre de bénéficier d'avantages fiscaux.

Un entretien préalable à la signature d'un tel contrat avec un professionnel averti, aux rangs desquels figure l'Expert Foncier, permettra de calibrer au plus juste les dispositions contractuelles (en respectant le statut du fermage), selon les attentes des parties.



## Bail rural : décote ou pas ?

**Bruno LEFORTIER**  
Expert Foncier [33]

Lorsqu'il nous est demandé d'estimer des terres agricoles, la situation d'occupation revêt un caractère important. En effet, selon que le bien est libre ou occupé, sa valeur peut être différente. Même si l'on observe généralement une diminution de la valeur entre les terres libres et occupées, une décote s'impose-t-elle dans tous les cas ?

### I / Cas général

Lorsque les biens sont grevés d'un bail rural de longue durée (18 ans et plus) et que les facultés du propriétaire de le résilier ou de s'opposer à son renouvellement sont limitées, il est possible, compte tenu de ces contraintes, d'appliquer une décote. Des décotes de 10 à 35 % sont régulièrement admises en raison de la faible rentabilité des locations, des difficultés du bailleur à exercer son droit de reprise et du droit de préemption du fermier en place.

### II / Cas des locations intrafamiliales

Le montage très classique consistant à détenir les terres au sein d'un GFA (Groupement Foncier Agricole) pour les donner en exploitation à une société, comme une SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) au travers d'un bail rural à long terme a été, et demeure, une solution adoptée pour faciliter la transmission intrafamiliale. Cette situation offrant des avantages fiscaux. Cependant les juges du fond considèrent qu'en cas de confusion entre les

qualités de propriétaire et d'exploitant des terres, celles-ci doivent être considérées libres de bail.<sup>[1]</sup>

En ce sens il faut comprendre que, dans la mesure où la/les même(s) personne(s) contrôle(nt) les deux sociétés, le montage juridique n'est qu'un mode de faire-valoir.

Par ailleurs, la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt du 21 octobre 2015, que la vente des terres par les parents à un de leurs enfants fermiers, à un prix tenant compte de la dépréciation résultant du bail, constitue une donation indirecte devant être rapportée à la succession.<sup>[2]</sup>

<sup>[1]</sup> CA Nîmes, 1<sup>ère</sup> ch. Civile, 28 février 2019 ; Cass. 1<sup>ère</sup> ch. Civile 7 décembre 2016 – Pourvoi n° 15-28.154 - <sup>[2]</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> ch. Civile 21 octobre 2015 – Pourvoi n° 14-24.926



### III / Cas des locations dans le cadre de groupements fonciers investisseurs

Dans le cas d'un immeuble de rapport, la qualité du locataire, potentiel ou présent, influence la valeur du bien. Il en est de même pour les groupements fonciers investisseurs, qu'ils soient agricoles, viticoles ou forestiers. En effet, si l'exploitant est compétent, il va participer à l'amélioration du fonds loué et ainsi permettre une meilleure valorisation de l'actif à terme. En revanche, si l'exploitant est négligent, voire même défaillant, la dégradation du bien loué peut entraîner une moins-value. Sa détermination est toujours compliquée.

Dans la mesure où le marché des parts de groupements fonciers investisseurs est quasiment inexistant, et que les quelques ventes ne sont pas connues (il n'y a pas de publication), on peut considérer que c'est un marché très étroit et, qu'à ce titre, le bien présente une « liquidité » moindre et nécessite, en ce sens, une décote.

### IV / Cas des locations à une personne morale

Lorsqu'un bail est rédigé au profit d'une personne morale, hors cadre familial, le bail devient en quelque sorte « cessible ». En effet, le titulaire du bail étant la société, si elle est vendue, le bailleur ne peut pas s'opposer à la poursuite du bail. De plus, la durée d'une société pouvant être illimitée, il s'agit d'une forme d'aliénation. De ce fait la décote pourra être importante.

### V / Cas de la préemption par le fermier (hors cadre familial)

Lorsque le fermier préempte et devient propriétaire, le bail s'éteint par la confusion entre les qualités de propriétaire et d'exploitant. Le très ancien article 1300 du Code civil confirme cette règle de droit : « *Lorsque les qualités de créancier et de débiteur se réunissent dans la même personne, il se fait une confusion de droit qui éteint les deux créances.* »

Selon la Cour de cassation, la valeur vénale d'un bien correspond au prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel. Or, au moment de la mise en vente d'une parcelle de terre, si un acquéreur tiers fait une offre, celle-ci tient compte de la situation d'occupation et éventuellement d'une décote. Ce n'est qu'à partir du compromis que le fermier sera notifié par le notaire du prix proposé par cet acquéreur et qu'il pourra valider ou non sa faculté de préemption.

Le preneur a peu d'intérêt à formuler une offre au bailleur. Il exploite les terres à un prix souvent très favorable (la valeur de la location est bien plus intéressante que le financement de l'achat du foncier) et son droit de préemption lui permet de se positionner, en cas de cession par le bailleur, au meilleur prix.

### VI / Alors, décote ou pas ?

Face à la multiplicité des cas, il faut de toute évidence privilégier le choix de références correspondant au bien à estimer. Mais comment connaître les conditions de la vente dans le cas de biens loués ? Était-ce une vente intrafamiliale, une préemption par le fermier ? Sauf à être partie prenante dans la vente, il est impossible d'en connaître les dispositions. Ainsi, avant d'appliquer une décote dans le cadre d'un bien loué par bail rural, il est nécessaire de bien examiner les conditions dans lesquelles le bien est loué et dans quel cadre cette évaluation est demandée.

Une bonne réflexion vaut mieux qu'un mauvais réflexe...

### VII / Conclusion

L'Expert Foncier, par sa connaissance du terrain, son accès aux différentes sources de références, est le professionnel pouvant évaluer au mieux un bien, en tenant compte de sa situation spécifique.





## L'indemnité pour non renouvellement du bail cessible hors cadre familial

David NOHA  
Expert Foncier (51)

Le bail cessible progresse dans les opérations de cessions d'entreprises agricoles, principalement dans les régions à forte pression foncière. Les professions juridiques et les Experts Fonciers cherchent à sécuriser son usage et anticiper les situations à venir. Les travaux ont débuté sur la question de l'indemnité pour non renouvellement du bail cessible hors cadre familial. Intégrer une clause type dans le contrat pour gérer cette question est-il envisageable ?

### I / Le bail cessible

Le bail cessible hors cadre familial a été instauré par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006. Il est encodé par les articles L 418-1 à L 418-5 du CRPM (Code Rural et de la Pêche Maritime). Ce bail permet, entre autres avantages, d'être cessible en dehors du cadre familial, de déroger à l'article L 411-74 du CRPM et d'ac-

corder une majoration de loyer au bailleur (pouvant aller jusqu'à + 50 %), d'éviter le droit de préemption de la SAFER et la révision de prix lors de la vente du bien.

Malgré un démarrage difficile, face à un public d'usagers attaché au statut du fermage de 1948, il devient un incontournable des cessions d'entreprises agricoles actuelles. Toutefois, le bail cessible souffre toujours

d'une mauvaise presse de la part des conseils des bailleurs pour trois motifs principaux :

- > la perte de maîtrise sur l'identité du preneur : cessibilité du bail,
- > l'incertitude sur la fiscalisation du droit au bail au bénéfice du bailleur,
- > la question de l'indemnisation du preneur en cas de refus de renouvellement du bail.

Les deux premiers points ont déjà fait l'objet de présentations.

Le sujet doit apporter quelques pistes de réflexion sur la composition éventuelle de l'indemnité pour non renouvellement et répondre, si cela est possible, à la question : « Quelle clause inclure dans nos protocoles de cessions et baux ? »

## II / Droit ou droits au bail ?

La notion de droit au bail se rencontre dans 3 situations distinctes :

- > le droit au bail à l'entrée du bail, (éventuellement versé par le preneur au bailleur),
- > le droit au bail en cours de contrat (éventuellement versé par le preneur entrant au preneur sortant),
- > le droit au bail en fin de bail (éventuellement versé par le bailleur au preneur sortant en cas de refus de renouvellement).

Une commission de travail, composée d'Experts Fonciers et de plusieurs avocats et juristes spécialistes du

droit rural, a défini qu'il n'y a qu'une même notion de ce droit et que, par conséquent, il se valorise sur la même base quelle que soit la période du bail.

Pour ce faire, une méthode fondée sur les revenus fonciers perçus par le bailleur et la valeur du foncier au jour de l'évaluation a été développée en 2024 par les Experts Fonciers. Cette méthode fait partie du quotidien des Experts Fonciers et des professions juridiques pour déterminer le droit au bail à l'entrée.

Inclure cette méthode dans les actes pourrait être une réponse pour les étapes suivantes. Mais est-ce suffisant ?

En effet, est-ce qu'un droit au bail pour un nouveau contrat d'une durée de 18 années minimum d'exploitation peut avoir la même valeur qu'un droit au bail cédé en cours de vie à 5 ans de la date de son renouvellement potentiel ? Tout dépendra de la faculté du nouveau preneur à recouvrir la pleine valeur de ce droit en fin de bail si celui-ci n'est pas renouvelé.

Par conséquent, même si la méthode de valorisation du droit au bail ne change pas, il conviendra d'appliquer sur cette valeur un abattement tenant compte du risque de non indemnisation de ce droit en cas de refus de renouvellement.

En fin de bail, si l'indemnité inclut systématiquement la valeur du droit au bail apprécié selon cette même méthode qu'à l'entrée. Le risque de refus d'indemnisation en cas de non renouvellement n'existe plus. La valeur du droit au bail est équivalente aux 3 périodes de la vie du bail cessible.

Mais est-ce que le droit au bail peut être la seule composante de l'indemnité ?

Le preneur est un chef d'entreprise qui engage son entreprise dans des projets à plus ou moins long terme. L'indemnité peut-elle prémunir le preneur de tous risques ? Est-ce au final un risque pour le preneur ou au contraire, pourrait-elle être considérée comme un effet d'aubaine ?



A contrario, cette indemnité pour non renouvellement est-elle vraiment cette « épée de Damoclès » suspendue au-dessus de la tête du bailleur comme le pressentent de nombreux conseillers patrimoniaux ? Ou peut-elle être appréhendée avec objectivité avec plus de discernement ?

### III / Rapide rappel juridique

L'alinéa 3 de l'article L 418-3 du CRPM précise que l'indemnité au preneur évincé s'apprécie comme suit : « *Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-31 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.* » Il en ressort que l'indemnité n'est absolument pas définie selon des règles fixes dans les textes et la jurisprudence n'existe pas encore. Ainsi, il apparaît que seul le bailleur devra être en capacité de

démontrer que le préjudice est moindre que celui avancé par le preneur.

Se pose alors la question de ce qui peut s'inclure ou non dans le montant de cette indemnité pour non renouvellement...

### IV / L'indemnité : la réponse des Experts Fonciers

Le constat est simple : il est impossible, au regard des seuls textes, de déterminer ce qui pourra constituer avec certitude les contours de l'indemnité pour non renouvellement. Dans les faits, les conseils des parties vont tenter, au gré de leurs défenses, soit de prouver l'existence d'un préjudice réel, soit d'en démontrer le fantasme. Difficile par une simple clause de donner une réponse universelle, car ce qui servira les intérêts des uns se fera au détriment des autres. Définir des critères stricts dès la signature est de nature à figer l'entreprise et s'interdire tout ajustement futur. Cependant, il semble possible d'avancer une approche logique en ce qui concerne tout du moins la dépréciation du fonds, dès lors que l'on fonde cette notion sur toute valeur d'entreprise et non pas sur le seul fonds agricole régi par l'article L 311-3 du CRPM.

Pour ce faire, les Experts Fonciers ont réalisé la mise à jour de la méthode d'évaluation de l'entreprise agricole (VEA) historiquement mise au point par l'union Nord des Experts Fonciers. Cette VEA trouve son origine dans la recherche de la valorisation des entreprises agricoles en fonction de leur capacité à dégager de la rentabilité, en complément de leur valeur patrimoniale. Elle peut être employée pour déterminer à la fois la perte patrimoniale engendrée par le refus de renouvellement du bail (droit au bail par exemple), mais aussi la perte de rentabilité économique (chute d'EBE par perte du bien loué). Il suffirait alors de comparer les deux situations (avec renouvellement/sans renouvellement) et de conclure une indemnisation sur cette différence.

### V / Preneurs, attention à la recherche des effets d'aubaine !

La valeur comparée de la VEA et l'actualisation de la valeur du droit au bail sont des méthodes intéressantes pour la détermination du montant de l'indemnisation. Mais ces approches sont-elles suffisantes ?

Peut-on considérer les données économiques du preneur comme justes même au-delà de leur véracité comptable ? Les données comptables parfois retraitées au niveau des groupes de sociétés seront-elles employables dans l'état ? Doit-on, au-delà de ces informations matérielles, valider les choix stratégiques et de gestion du preneur qui pourraient être des actions de nature à tromper le bailleur ? Ceci est une réelle question.

La litanie des revendications du preneur pourrait ne pas être exhaustive. Le manque de clarté de l'article L 418-3 du CRPM n'en fait pas pour autant une porte ouverte à toutes réclamations. Le bailleur ne peut pas être mis en responsabilité des agissements d'un preneur qui ne l'aurait peut-être jamais tenu informé de ses projets et décisions.



A titre d'exemple, dans le **tableau ci-dessous** quelques sujets pouvant être évoqués...

Ainsi, l'investissement dans une nouvelle production, un nouvel atelier, de nouvelles installations, de nouveaux équipements ou débouchés, relève de décisions de gestion. Tout chef d'entreprise doit s'assurer, avant toute démarche, de disposer d'un délai de retour sur investissement suffisant pour amortir son projet. Rappelons que l'indemnité pour non renouvellement ne remplace aucunement l'indemnité pour amélioration du fonds loué (articles L 411-69 et suivants du CRPM). Il sera donc indispensable de faire la part des choses lors des évaluations.

Toute décision stratégique impose que le preneur se soit assuré préalablement de la possibilité de renouvellement du bail si la durée restante à courir ne permet pas d'assurer un retour sur investissement suffisant.

Que le bail soit cessible ou non n'entre pas en cause. Le bailleur ne peut être mis en responsabilité uniquement de ce qui lui incombe.

En conséquence, il sera nécessaire d'adapter les résultats de la VEA en veillant à apprécier en détail les conséquences du non renouvellement et à attribuer la responsabilité aux parties concernées. Il sera également nécessaire d'apprécier les conséquences collatérales de la perte de renouvellement sur l'exploitation, dès lors que le bailleur en porte la responsabilité directe ou indirecte.

### VI / Quelle(s) clause(s) rédiger ?

En conclusion, il ne paraît pas possible d'inscrire « UNE méthode » aux rédactions des actes et protocoles. En effet, aucune clause ne pourrait emporter toutes les situations d'usage au risque de perdre de sa substance.

En revanche, il semble pertinent de

préciser que l'appréciation de l'indemnité pour non renouvellement se réalise par l'intermédiaire d'un Expert Foncier, au même titre que pour le calcul du droit au bail à sa signature. Il peut être précisé que l'Expert Foncier pourra employer les méthodes mises en place par la profession, à savoir, la méthode de valorisation du droit au bail cessible et la VEA. Ces approches n'étant pas limitatives puisque, selon le cas d'espèce, d'autres méthodes pourront s'y adjoindre au besoin.

Enfin, à toutes fins utiles, et encore plus en présence d'un bail cessible, la réalisation d'un état des lieux d'entrée (art. L 411-4 du CRPM), et lors de toutes les cessions intermédiaires, paraît indispensable. De même que le respect strict des démarches d'autorisations préalables pour toute réalisation de travaux sur les biens loués. Pour toutes ces étapes, l'Expert Foncier est en capacité de répondre aux besoins des parties.

### Exemples de sujets évoqués lors d'une VEA

Preneur	Bailleur
Revendication de la perte patrimoniale du droit au bail	Discussion sur sa valeur effective
Conséquences économiques collatérales de cette perte de droit :	Appréciation extérieure des conséquences au cas par cas
- pertes économiques pour suréquipement résiduel	Opposition de la non prise en compte du risque, car contractualiser à quelques années d'un possible refus de renouvellement reste une décision de gestion dont le bailleur ne peut être porté responsable (c'est un risque que le preneur aurait dû intégrer puisque prévisible)
- pertes économiques pour non respect contractuel (pénalités de non livraison, frais de résiliation, etc..)	Contestation de la nature de « corps de ferme » pour les parcelles clés surtout si aucune autorisation n'est accordée au preneur pour réaliser certains travaux clés (forage et ligne d'irrigation, installation pivot, construction,...)
- perte totale d'exploitation et valeur liquidative des matériels et autres installations (cas d'un BCHCF majoritaire ou sur une parcelle essentielle à l'activité)	Etat des lieux comparatif permettant de juger de la qualité des parcelles au jour du refus et mise en cohérence avec la pertinence des arguments avancés par le preneur évincé, etc...
- coût du logement des animaux sur la période de recherche d'une autre exploitation (frais de déménagement et réinstallation, frais de transport, ...)	
- pertes de productivité pour déformation de parcelles	
- surcoût pour accéder à un nouveau bail cessible, car pas de terres disponibles sur le marché au même prix, etc...	



## Baux à longue durée : quelle est la valeur des droits des parties ?

Yann Rialland  
Expert Foncier (45)

Il existe plusieurs types de baux à longue durée : bail emphytéotique et bail à construction, les plus couramment rencontrés, mais aussi bail à réhabilitation et bail emphytéotique administratif (qui porte sur un bien appartenant au domaine public d'une collectivité). Leur durée longue (entre 18 ans et 99 ans) peut alors poser des questions auxquelles personne n'avait songé au début.

Si au cours du bail, l'une des parties veut vendre son droit, peut-elle le faire et, le cas échéant, quelle est sa valeur ?

Les baux emphytéotiques et autres baux à construction ont été beaucoup utilisés, notamment par les collectivités locales, pour diverses raisons : pression foncière, désir d'un propriétaire de ne pas se délester totalement de son bien, ou manque de fonds du locataire pour réaliser une opération dans son ensemble. Avec l'avènement des énergies vertes,

de nombreux baux emphytéotiques ont été signés dans le cadre d'exploitations photovoltaïques ou éoliennes. Leur cas est traité dans l'article « Baux de superficie et évaluation » pages 17 à 19.

Le présent article aborde les baux emphytéotiques en tant qu'outils d'urbanisme.

### I / Cadre réglementaire

Sans entrer dans de complexes analyses juridiques, il est important de retenir quelques notions concernant les baux emphytéotiques et les baux à construction.

**Le bail emphytéotique** était souvent utilisé pour les activités rurales lors

de sa création, mais il est aujourd'hui aussi utilisé par les collectivités locales et des investisseurs pour des bâtiments industriels ou commerciaux. Il est régi par les règles citées dans les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

**Le bail à construction** est, quant à lui, régi par les articles L. 251-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat. Il impose la réalisation par le preneur, comme son nom l'indique, de nouvelles constructions.

Si leur principale différence repose donc sur l'obligation de construire, leurs similarités sont en revanche nombreuses. Ces baux étant conclus aux conditions suivantes :

- > Il s'agit de baux de longue durée entre 18 ans et 99 ans.
- > Ils sont obligatoirement publiés au service de la publicité foncière.
- > Ces baux confèrent un droit réel immobilier. En d'autres termes, le locataire (preneur appelé aussi emphytéote dans le cadre d'un bail emphytéotique) peut user du bien loué et

récupérer les éventuels bénéfices inhérents à son exploitation. En outre il peut déposer un permis de construire en lieu et place du bailleur.

- > Le preneur peut librement vendre son droit réel.
- > Le preneur verse au bailleur une redevance.
- > Le preneur a l'obligation de maintenir en bon état d'entretien les constructions, améliorations et réhabilitations qui deviendront propriété du bailleur à l'expiration du contrat.

Compte tenu de leurs nombreux points communs, les thèmes abordés porteront indifféremment sur le bail emphytéotique et le bail à construction dans le cadre de l'évaluation des droits du bailleur et des droits du preneur.

## II / La redevance

La redevance est le loyer payé au bailleur par le preneur d'un bail longue durée. Elle peut être payée à la conclusion du bail ou prendre la

forme d'un versement périodique. Elle est souvent symbolique lorsqu'elle implique une collectivité locale bailleuse. Les méthodes de calcul de la redevance font l'objet de plusieurs publications (par exemple : éditions Francis Lefebvre (2021) « Evaluation »).

En fonction de la situation, elle peut être calculée par la méthode dite « de l'apport net » qui correspond à un taux de capitalisation appliqué à la différence entre l'apport du bailleur et celui du preneur actualisé (cf. la publication en référence ci-dessus pour le calcul). Par ailleurs, il existe d'autres méthodes qui reposent sur les économies réalisées par le preneur en les partageant au prorata des apports de chacun.

## III / Evaluation des droits des parties en cours de bail

### 1 / Dans quelles situations cela se produit-il ?

Comme évoqué précédemment, la longue durée de ces baux ne permet



pas toujours d'anticiper le devenir des projets initialement prévus. Dans le Loiret par exemple, de nombreuses communes ont signé des baux emphytéotiques avec des bailleurs sociaux dans les années 1990. Elles ont donné à bail des terrains, pour une durée de 55 ans, sur lesquels des organismes HLM ont réalisé des logements sociaux. Aujourd'hui ces organismes doivent réinvestir massivement dans ces logements pour les rénover et améliorer leurs performances énergétiques. Cependant, ils vont perdre leur droit réel sur ces constructions d'ici 20 ans et ils souhaitent alors racheter le droit des communes (bailleur) afin de pérenniser et sécuriser leur investissement. Quelle est la valeur du droit du bailleur aujourd'hui ?

Autre exemple, deux associés créent une société d'exploitation de mini-crèches. La mairie leur concède un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans sur un terrain lui appartenant afin qu'ils construisent et exploitent cette mini-crèche. Après 12 ans, ils décident de revendre leur exploitation. Le repreneur va aussi racheter leur droit d'emphytéote. Combien vaut-il ?

## 2 / Méthodes

### a) Principes généraux

La complexité du calcul des droits de chacun repose sur le fait que plus on avance dans le temps, plus les droits du bailleur augmentent et plus les droits du preneur diminuent. Autrement dit, la valeur vénale des droits de chacun évolue avec le temps.

Ainsi les exemples sont nombreux et les cas tous différents, il n'existe pas de méthode unique et précise pour valoriser ces droits, contrairement à l'évaluation d'un usufruit. L'administration fiscale ne préconise pas non plus de méthode particulière. Cela engendre beaucoup d'oublis, d'incompréhensions, d'erreurs et d'idées reçues erronées.

La première idée, couramment envisagée, serait de partager la valeur vénale « pleine » de l'immeuble entre le bailleur et le preneur au **prorata du temps passé** du bail. Cette méthode est toutefois sujette à controverse.

**Exemple :** un bien loué pour une durée de 40 ans ou pour une durée de 80 ans. On estime les droits du preneur à mi-temps : soit 50 % de la valeur comme droits du bailleur et 50 % comme droits du preneur. Pourtant, le preneur pourra dans le premier cas, bénéficier de ses droits encore 20 ans et dans le deuxième cas, encore 40 ans. La valeur de ses droits est donc supérieure dans le deuxième cas. De même, le bailleur retrouvera la pleine propriété de ses droits dans 20 ou 40 ans. La valeur de ses droits est donc supérieure dans le premier cas.

La méthode du prorata du temps passé et restant n'est donc pas applicable, ni efficace.

Une autre idée est de retenir une **valeur nette comptable** de l'investissement du preneur pour valoriser ses droits (c'est-à-dire une valeur restante déduction faite de l'amortissement de l'investissement du preneur). Retenir la valeur nette comptable n'est pas plus approprié car cela dépend de la durée d'amortissement. De plus, si la durée d'amortissement est différente de la durée du bail, cela empêche toute corrélation entre les deux. Par ailleurs il s'agit d'une valorisation comptable qui ne prend en compte que l'investissement du preneur, sans prendre en compte la valeur de l'apport du bailleur. Elle n'est pas plus adaptée que la valorisation au prorata du temps passé.

Enfin on cite souvent la méthode **d'estimation par comparaison** qui, sans être fautive, est difficile voire impossible à mettre en application. En effet cette méthode nécessite d'avoir des informations sur des cessions portant sur des droits comparables, dans des

secteurs et pour des immeubles similaires.

### b) Méthodes existantes

Pourtant certaines méthodes ont le mérite d'exister :

#### > Evaluation par les « discounted cash-flow » (droits du preneur)

Cette méthode consiste à calculer les flux présents et futurs (Bénéfices - Charges) et de les actualiser à un taux immobilier.

#### > Méthode par référence à la valeur des droits du bailleur

On considère que les valeurs des droits du bailleur et du preneur sont complémentaires et sont égales à la valeur de l'immeuble en pleine propriété. La valeur des droits du bailleur est alors calculée ainsi : c'est la somme des redevances actualisées jusqu'à la fin du bail + valeur actualisée de l'immeuble. On soustrait alors la valeur des droits du bailleur à celle en pleine propriété pour obtenir les droits du preneur.

D'autres méthodes existent comme la **méthode patrimoniale** ou la **méthode au prorata des investissements réalisés par le preneur**. Elles visent toutefois plus à indemniser le preneur de ses investissements qu'à déterminer une valeur vénale. Elles sont utilisées lors de transactions à l'amiable.

## IV / Conclusion

Ces différentes méthodes offrent une base de calcul et de réflexion pour s'adapter aux différentes situations rencontrées.

Les méthodes d'évaluation des droits du bailleur et du preneur, souvent retrouvées, sont complexes et nécessitent donc un savoir-faire certain. C'est pourquoi le recours à un Expert Foncier est nécessaire.





## Baux de superficie et évaluation

Me Pierrick de BEUKELAER & Nicolas DORET  
Notaire associé [28]      Expert Foncier [28]

L'évaluation d'un bien foncier / immobilier doit tenir compte d'un ensemble d'éléments. Le bail grevant un bien a un impact tout particulier, surtout quand il a pour effet de créer une dissociation entre la propriété du sol, celle du tréfonds et celle des constructions. Cette dissociation sera la conséquence de l'existence d'un droit de superficie créé préalablement à la location envisagée ou trouvant son origine dans un bail.

### I / Les baux portant sur un droit réel de superficie

#### 1 / Droit réel de superficie

L'article 552 du Code civil précise que « *la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous* ». Ce texte, bien que fondateur du droit de propriété, n'est pas d'ordre public. Il est donc possible d'y déroger par convention contraire.

Le droit de superficie peut ainsi être

défini comme un droit réel, qui porte directement sur le bien particulier, permettant de dissocier la propriété des constructions, des plantations et /ou des volumes de la propriété du sol en elle-même. Il a pour conséquence de créer un droit de propriété sur l'élément concerné.

Il ne devra son existence qu'à la loi ou aux conventions d'un propriétaire avec un tiers, dans lesquelles ce dernier aura choisi de « découper » sa propriété afin de créer plusieurs droits

équivalents, portant sur une partie distincte de l'espace d'un même bien. S'agissant d'un droit réel, il pourra exister pour un laps de temps déterminé comme être perpétuel. Il pourra aussi être vendu, loué, donné en garantie ou transmis par succession. Ce droit de superficie présente l'intérêt d'être très souple. Il sera ainsi possible de le faire porter sur la surface du sol, mais aussi et surtout sur d'autres volumes, comme des caves ou des souterrains par exemple.

## 2 / Difficulté de mise en place

L'idée de créer des droits de superficie peut être séduisante, notamment pour transmettre plus facilement les éléments considérés comme « améliorations du fonds » de locataire à locataire. En effet, nous ne pouvons que constater, à regret, que ces éléments continuent de ne pas être traités par le législateur comme des éléments économiques. L'utilisation du droit de superficie dans ce cas a donc pour objectif de permettre au preneur de vendre en fin de bail les éléments qu'il a pu édifier. Cependant, ce type de contrat n'est pas sans risque notamment au vu du nombre de réglementations qui peuvent venir « s'empiler ». Est-on certain que le nouveau preneur autorisé à exploiter les terres après une bataille au contrôle de structures acceptera le paiement des éléments construits grâce au droit de superficie ? Si les terres ne trouvent plus preneur, le bailleur sera-t-il en mesure de payer une éventuelle indemnité ? Quelle action de la SAFER sur de tels biens ?

## II / Les baux créant un droit de superficie

Les baux emphytéotiques auront cet effet de concéder un droit réel de superficie au preneur, lui permettant d'être propriétaire des constructions qui existent ou qu'il pourrait édifier sur le bien loué.

Ces baux pourront porter tant sur un immeuble que sur un droit immobilier.

### 1 / Bail emphytéotique d'immeuble non bâti

#### a) Définition

Le bail emphytéotique peut être défini comme un bail caractérisé par sa longue durée présentant un loyer relativement modique, qui a pour effet de venir créer une emphytéose. Cette emphytéose est un droit réel de superficie.

Les nouveaux modes d'utilisation du foncier agricole, notamment ceux reposant sur la production d'énergie, qu'elle soit photovoltaïque ou éolienne, ont largement popularisé

l'utilisation du bail emphytéotique partout en France.

#### b) Intérêt du bail emphytéotique

Ce bail présente en effet un intérêt tout particulier pour le producteur d'énergie comme pour le propriétaire bailleur.

**Pour le preneur**, il lui octroie une liberté absolue sur l'implantation, la construction et la gestion de ses ouvrages. De plus, ces baux permettant des durées assez longues, cette liberté pourra lui être garantie pour une période de plusieurs dizaines d'années, lui permettant d'exploiter ses installations sur le long terme, et même prévoir plusieurs cycles de productions. Ce bail pourra aussi être librement cessible par le preneur.

**Pour le bailleur**, il présente pour intérêt que le preneur sera responsable de l'intégralité de sa gestion, sans que le bailleur n'en ait à supporter le risque. Du fait de l'emphytéose, l'ensemble des impôts fonciers, de l'assurance des biens et des charges d'entretien sont



reportés sur le preneur, ce qui assure pour le bailleur un revenu net de charge et net de gestion.

### c) Approche et critères d'évaluation

Avec le développement éolien, le nombre de baux emphytéotiques présents sur le territoire a fortement progressé. Le gain pour le propriétaire est important puisque souvent sur quelques milliers de m<sup>2</sup> de terres, les revenus vont être très substantiels. Les transactions de cessions de baux se font entre producteurs éoliens et dépassent parfois les questions de rentabilité. Celle de la valeur du foncier qui supporte ce contrat peut se poser.

Le niveau de revenu attendu (de l'ordre de 10 000 € à 15 000 € par an et par éolienne) ne doit pas faire oublier que le foncier est l'un des actifs les plus taxés en France. Ainsi pour obtenir un niveau de rentabilité intéressant la mise de départ ne doit pas être excessive.

Il faut également tenir compte du fait que les durées des contrats sont fréquemment plus élevées que la durée réelle de production de l'éolienne et que pour en déployer de nouvelles, il est nécessaire pour le promoteur de le faire sur d'autres parcelles.

Aujourd'hui, il n'est pas constaté une frénésie pour l'achat des terres support d'éoliennes. En revanche, il est vrai que les débats au moment des successions peuvent s'avérer houleux.

## 2 / Bail emphytéotique portant sur un lot volume

### a) Une emphytéose à demi-mesure

Dans le cadre du développement des activités de production d'énergie photovoltaïque, il est relativement fréquent que des producteurs d'énergie souhaitent exploiter les toitures de bâtiments existants. Dans ce cadre, le bail emphytéotique ne portera plus sur une parcelle mais sur un droit immobilier spécial : un lot volume.

Dans ce cas, le propriétaire pourra se réserver la jouissance du bâtiment et ne venir louer que le volume présentant un intérêt pour le preneur, la toiture.

### b) La création du lot volume

Dans la pratique, il sera nécessaire au préalable de créer une copropriété en volume. Pour ce faire, un Géomètre-expert procédera à la division en volume de la parcelle, venant enlever un premier lot défini par des cotes NGF, comprenant un premier volume

allant du sol au haut des murs, et un second (au minimum) portant uniquement sur la toiture du bâtiment.

Dans cette projection, le propriétaire du sol conservera la propriété et la jouissance du volume contenant le bâtiment et pourra louer, par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique, le volume comprenant la toiture.

### c) Mise en application

Ce type de contrat se retrouve en production agricole dans deux cas : les toitures financées par des entreprises qui les exploitent et les champs solaires installés par des agriculteurs qui souhaitent une fois à la retraite avoir un complément de revenu.

Le premier cas n'appelle pas de remarques particulières, il s'agit d'un contrat entre deux professionnels qui ont généralement un intérêt commun et dont la répartition des contraintes est connue ainsi que le sort des installations.

Le dossier se complique quand le propriétaire de l'installation solaire est un agriculteur retraité qui a loué ou vendu le bâtiment sous les panneaux à un tiers. Comment gérer les droits et obligations de chacun lorsqu'ils sont en opposition ? Dans ce cas, la sagesse l'emporte généralement et il n'est pas rare que les panneaux soient vendus avec les bâtiments plutôt que d'être conservés durant la retraite.

## III / Conclusion

Les droits de superficie, qu'ils soient libres ou contractuels présentent de nombreux atouts juridiques. Cependant, leur mise en place ne doit pas se faire sans étudier les conséquences possibles sur la valorisation des biens supports comme des éventuels contrats. Les notaires et Experts Fonciers forment une équipe complémentaire pour vous guider juridiquement et évaluer l'ensemble de vos biens ou des redevances qui peuvent naître de tels outils.





## Le bail d'habitation minore-t'il la valeur du bien immobilier ?

Gabriel BONFORT  
Expert Foncier (13)

La valeur vénale immobilière que l'Expert Foncier a régulièrement pour mission de déterminer est constituée par le jeu de divers facteurs : géographiques, techniques, juridiques, économiques, fiscaux...

Parmi les facteurs d'ordre juridique, il en est un particulièrement déterminant : l'occupation éventuelle du bien immobilier.

Ainsi, l'occupation peut s'avérer facteur de minoration pour la valeur du bien immobilier dès lors qu'elle représente à certains égards une contrainte pour son propriétaire.

La minoration est-elle systématique ? Comment la détermine-t-on ?

### I / Quels modes d'occupation et quelles conséquences ?

Avant d'aborder la question d'une éventuelle conséquence de l'état d'occupation sur la valeur vénale du bien, il est nécessaire dans un premier

temps d'analyser ce que peuvent être ces modes d'occupation et plus généralement les diverses contraintes que suscitent l'occupation d'un logement pour son propriétaire.

Les différents modes d'occupation et leurs contraintes principales se

répartissent en plusieurs items.

### 1 / Occupation par baux issus de la loi du 6 juillet 1989

Mode d'occupation le plus commun, il concerne tous les baux signés pour des

logements non meublés. Ce bail limite les possibilités de donner congé par le propriétaire. Il impose notamment certains délais (6 à 24 mois dans le meilleur des cas) retardant ainsi la possibilité de jouir de son propre logement.

## 2 / Occupation de logements meublés (loi de 1989 et modifications issues de la loi ALUR)

Le bail dit « meublé » est de nature moins contraignante, limitant l'immobilisation du bien à 1 année et permettant de retrouver un bien libre en respectant 3 motifs : la vente, la reprise ou le motif légitime et sérieux.

## 3 / Occupation par bail dit « de mobilité » issu de la loi ELAN

Il s'agit d'un bail de 10 à 12 mois maximum, non renouvelable et sans dépôt de garantie.

## 4 / Occupation par baux issus de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948

A ce jour, près de 75 ans après l'entrée en vigueur de cette loi, le nombre de logements concernés est limité. Parmi les modes d'occupation régu-

liers, les baux soumis à la loi de 1948 présentent sans nul doute les caractéristiques les plus contraignantes pour le propriétaire, privé de la jouissance du bien le plus souvent jusqu'au décès du locataire et rémunéré par des loyers représentant généralement entre le tiers et le quart des loyers du marché.

Le bail dit « de 1948 » est source d'une très grande illiquidité. Cependant de moins en moins pratiqué, il est amené à disparaître à moyen terme.

## 5 / Occupation irrégulière

L'occupation sans droit ni titre, ou squat, représente par essence le mode d'occupation le plus dévalorisant pour le bien, source généralement de dégradations, au-delà d'une absence de revenus pour le propriétaire.

## II / Quelle minoration ? Dans quelles situations ?

L'état d'occupation est impactant pour le bien immobilier d'habitation. Il impacte sa liquidité et est un facteur de valorisation que l'Expert Foncier ne peut occulter.

Méthodologiquement, la distinction majeure que l'Expert Foncier doit

## Autres contraintes engendrées par l'occupation d'un logement

Il est important de préciser que les logements, meublés ou non, loués par baux issus de la loi de 1989 et modifiée par la loi ALUR sont soumis à certains encadrements de loyers en zones dites « tendues » qui s'appliquent aux grandes agglomérations françaises.

Les contraintes imposées concernent le rehaussement du loyer de renouvellement, l'augmentation du loyer lors d'un nouveau bail, qui sont soumis à des conditions spécifiques.

Il est important de noter que certains locataires (+ de 65 ans et revenus faibles) bénéficient d'une protection particulière.

Par ailleurs, la trêve hivernale interdit toute expulsion d'un locataire pendant 5 mois (de novembre à mars).

Les contraintes issues de la loi Climat et Résilience n'apportant pas plus de contraintes sur l'occupation en tant que telle, mais plutôt sur les possibilités de louer, ne sont pas abordées dans cet article.



aborder dans son approche expertale concerne la destination du bien immobilier : le bien est-il destiné à une clientèle d'acquéreurs-utilisateurs ou à une clientèle d'acquéreurs-investisseurs ?

### 1 / Logements destinés à une clientèle d'acquéreurs-utilisateurs

Cette clientèle va considérer l'occupation du bien comme une gêne et privilégier les biens libres de toute occupation et location. Ainsi, l'occupation du bien va réduire le panel d'acquéreurs et va impacter la liquidité du bien.

Les logements destinés à l'intérêt d'une clientèle d'acquéreurs-utilisateurs seront relevés le plus souvent pour des biens de grandes dimensions (T4, T5, maisons) et/ou sur des secteurs géographiques où le marché locatif est peu actif, où la demande locative est absente ou limitée.

La dépréciation va dépendre des droits que le bail et la réglementation confèrent au locataire.

L'Expert Foncier détermine alors une valeur vénale du bien considéré libre, par comparaison à des biens comparables libres et applique une décote qui matérialise l'illiquidité apportée au bien du fait de l'occupation.

De façon générale l'Expert Foncier établit un abattement qu'il définit selon une analyse approfondie qui repose sur deux types de critères.

#### a) Critères primordiaux

- > conditions d'occupation plus ou moins protectrices pour le locataire,
- > âge et revenus du locataire pouvant bénéficier de protections particulières.

#### b) Critères secondaires

- > niveau du loyer par rapport à la valeur locative de marché,
- > réglementation particulière de secteur (zone tendue notamment).

L'Expert Foncier mettra en œuvre son expérience, sa connaissance du marché et des transactions particulières dont il a connaissance pour affiner l'abattement à appliquer.

### 2 / Logements destinés à une clientèle d'acquéreurs-investisseurs

Cette clientèle ne va pas considérer comme une gêne l'occupation du bien en tant que telle, dans la mesure où le bien est acheté pour être loué.

Ainsi, si le bien est loué à la valeur locative par un locataire bénéficiant de bonnes garanties, cela pourra même être considéré comme une opportunité par l'acquéreur, les démarches de mise en location étant épargnées. Méthodologiquement, seul le niveau locatif doit être apprécié par l'Expert Foncier pour appliquer éventuellement une minoration pour occupation de ce type de biens.

Les logements destinés à l'intérêt d'une clientèle d'acquéreurs-investisseurs sont le plus généralement des biens propices à la location (petites typologies d'appartements le plus souvent : T1 et T2) et/ou sur des secteurs géographiques où le marché locatif est actif (villes étudiantes, centres urbains, grandes agglomérations).

Deux approches coexistent en matière de calcul de la minoration éventuelle à appliquer à un bien occupé acquis par un investisseur.

#### a) Méthodologie n° 1

A employer avec **la méthode par comparaison** qui est principalement mobilisée pour l'évaluation d'immeubles de rapport.

Il est donc fait usage d'une minoration sur la valeur libre du bien destinée à tenir compte des conditions locatives des logements expertisés considérés en bloc. Dans ces conditions, l'abattement appliqué sera modulé en fonction du loyer constaté et de sa position par

rapport au loyer de marché.

Cette méthodologie est donc propre à l'évaluation de biens immobiliers d'habitation inclus au sein d'immeubles de rapport vendus en bloc.

#### b) Méthodologie n° 2

A employer avec **la méthode dite par capitalisation du revenu** qui est mobilisée par tous types d'investisseurs soucieux de juger financièrement de la moins-value apportée par l'état d'occupation d'un bien.

Cette méthode permet une détermination mathématique de la moins-value d'un bien en son état d'occupation loué par rapport à la valeur locative de marché. Il est établi par cette approche, pour valeur de base, la valeur du bien loué à la valeur locative de marché. Se trouve ensuite défalquée à cette valeur la moins-value liée à l'état locatif du bien.

Cette méthode, tout à fait financière, a le mérite d'établir de façon mathématique une moins-value nette.

Toutefois, elle peut mal refléter l'illiquidité représentée par l'état d'occupation.

## III / Conclusion

Ainsi, l'homme de terrain qu'est l'Expert Foncier dispose d'un solide bagage juridique, d'une connaissance méthodologique et de références lui permettant d'être régulièrement sollicité pour l'évaluation de biens immobiliers d'habitation nécessitant la prise en compte d'états locatifs toujours particuliers.

# Protéger nos terres par la connaissance des sols.



Rejoignez-nous.  
[Contact@genesis.live](mailto:Contact@genesis.live)

**GENESIS**

Agence de notation de la santé des sols

## Juridique

# Décryptage de la « loi industrie verte »

La loi industrie verte, promulguée le 23 octobre 2023, vise à accélérer la réindustrialisation de la France et en faire le leader de l'industrie verte en Europe. Elle s'articule autour de 3 axes.

### Le financement pour permettre d'accélérer la mobilisation de financements privés au service de la transition écologique

A ce titre a été créé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024 un nouveau produit d'épargne destiné aux jeunes de moins de 21 ans « le Plan d'Épargne Avenir Climat » (PEAC) qui a pour but de mobiliser une épargne de long terme. Ce PEAC bénéficie d'une exonération complète d'imposition et de contribution sociale. Dans le même temps, l'assurance-vie et les plans épargne retraite permettront de financer davantage la décarbonation des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et Entreprises de Taille Intermédiaires (ETI).

### Faciliter, accélérer les implantations industrielles et réhabiliter les friches en divisant par deux les délais d'implantations d'usine

La loi doit permettre d'accélérer les procédures administratives et d'améliorer la consultation du public. Il est également créé une procédure exceptionnelle simplifiée pour les projets dits « d'intérêt national majeur » qui sont définis par décret.

### Verdir la commande publique par la prise en compte de critères environnementaux dans la commande publique et les dispositifs de soutiens publics

Les opérateurs ne satisfaisant pas à leurs obligations, en matière de publication d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre et d'un plan de transition, pourront être écartés et soumis à une mise en œuvre obligatoire de

**Josiane CASANOVA**  
Expert Foncier (20)

critères environnementaux dans les marchés publics pour des produits clés de la décarbonisation.



## Agriculture

# Le classement 2025 des Crus Bourgeois du Médoc

C'est à l'exposition Wine Paris, qui a eu lieu du 10 au 12 février derniers, que le nouveau classement des Crus Bourgeois du Médoc a été dévoilé.

Au total, 170 Crus ont été classés, contre 250 en 2020. Cette forte diminution s'explique notamment par un nombre de candidats nettement inférieur en 2025. Par ces temps de crise, le coût pour candidater a pu en dissuader certains... 14 Crus, comme en 2020, se sont vus récompensés de la mention la plus prestigieuse de « Cru Bourgeois Exceptionnel ». Cependant, parmi eux, 8 sont nouveaux dans cette catégorie, ils étaient « Crus Bourgeois Supérieurs » il y a 5 ans.

La procédure de classement a débuté avec la dégustation des vins, à l'aveugle, début

2024. Tous les candidats à la mention « Cru Bourgeois » ont dû présenter leurs millésimes 2017 à 2022. Pour les meilleurs, l'examen des candidatures s'est poursuivi.

En effet, les prétendants à une mention : « Cru Bourgeois Supérieur » ou « Cru Bourgeois Exceptionnel » ont dû déposer un dossier complémentaire, lequel devait intégrer des éléments techniques, comme la description du vignoble et des installations, mais aussi des éléments de marché et de valorisation du Cru.

Le cahier des charges formalisant ce classement a été rédigé par l'Alliance des Crus Bourgeois, en collaboration avec Quali Bordeaux, qui a veillé au bon déroulement de la procédure. Plusieurs experts, issus de la filière tech-

**Barbara JANOUËIX**  
Expert Foncier (33)

nique ou commerciale, ont participé à cette phase d'analyses et le jury final a rendu son verdict sous la présidence de Philippe FAURE-BRAC, meilleur sommelier, et Karine VALENTIN, journaliste à la Revue des Vins de France.

Les Experts Fonciers, spécialistes de la filière viticole, ont toute leur place au sein d'un tel collège et jury d'examen. Rendez-vous en 2030 pour la prochaine édition !

*Pour consulter la liste complète des élus en 2025 rendez-vous sur [www.crus-bourgeois.com](http://www.crus-bourgeois.com)*



## Urbanisme

# Loi ZAN, vers une évolution en 2025 ?

Les sénateurs Guislain CAMBIER et Jean-Baptiste BLANC ont piloté le groupe de suivi de la stratégie de réduction de l'artificialisation des sols et ont rédigé une proposition de loi (n°124 - 07/11/2024) dont 3 grands points ressortent.

### On ne parle plus d'artificialisation des sols mais de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

L'article 1 de la proposition de loi suggère une nouvelle définition législative de l'artificialisation des sols, laquelle est définie comme la consommation d'ENAF (création ou extension effective d'espaces urbanisés).

Cette proposition implique également une redéfinition de la renaturation : « *La renaturation ou désartificialisation est définie comme la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers.* »

### La trajectoire de baisse de la consommation foncière deviendrait tendancielle

Si 2050 reste l'objectif, le rythme de réduction de l'artificialisation n'adopte plus de fréquence décennale (moins 50 % tous les dix ans) mais repose sur une diminution tendancielle.

L'article 2 de la proposition de loi modifie l'article 191 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour y intégrer ce nouvel alinéa : « *Afin d'atteindre un objectif national d'absence de toute consommation nette d'espaces agricoles, naturels et forestiers en 2050, la trajectoire nationale de sobriété foncière se traduit par une diminution tendancielle de la consommation d'ENAF.* »

**Albane ROUMIER-LECOMTE**  
Expert Foncier (61)

### Le calendrier de climatisation des documents d'urbanisme est allongé

L'article 3 allonge tous les délais prévus à l'article 194 IV de la loi Climat :

- > climatisation des schémas régionaux (notamment les SRADDET) : 39 mois à 5 ans (22/08/2026),
- > entrée en vigueur des SCoT « climatisés » : au plus tard le 22/08/2031 (au lieu du 22/02/2027),
- > entrée en vigueur des PLU et cartes communales « climatisés » : au plus tard le 22/08/2036 (au lieu du 22/02/2028).

Cette proposition de loi a été discutée au Sénat, en séance publique, les 18 et 19 février 2025. Mais attention, les évolutions gouvernementales peuvent encore modifier cette réglementation.



## Formation

# Un diplôme universitaire créé pour le métier d'Expert Foncier

Le 7 février dernier, Cyril Le TADIC, président de la Confédération des Experts Fonciers (CEF), a signé une convention de partenariat avec l'Université de Montpellier pour la création d'un diplôme universitaire (DU) conçu spécifiquement pour les membres, titulaires et postulants, de l'organisation professionnelle.



*Credit photos - Université de Montpellier*

La 1<sup>ère</sup> promotion du cursus diplômant « **Droit et expertise foncière** » d'une durée de 99 heures se déroulera sur l'année universitaire 2025/2026. Elle comptera 15 places. Les cours, tous en distanciel, seront assurés par des professeurs de la faculté de Droit de Montpellier et des intervenants de la CEF.

Parmi les thèmes abordés, on peut citer entre autres : les institutions, le droit foncier, l'environnement agricole et rural, la propriété intellectuelle, le financement des entreprises agricoles...

L'aboutissement de ce projet est le fruit d'un travail de longue haleine mené par les membres Experts Fonciers de la commission Formation de la CEF, sous la houlette de leur président Arnaud GOURRAS, avec Me Bruno SIAU, responsable pédagogique du DU, Guylain CLAMOUR, Doyen de la faculté de Droit et de Sciences politiques de Montpellier et Philippe AUGÉ, Président de l'Université.

*Programme détaillé et modalités d'inscription auprès de la CEF : [cef@experts-fonciers.com](mailto:cef@experts-fonciers.com)*



*Credit photos signature CEF - Université Montpellier*

De gauche à droite : Arnaud GOURRAS, Bruno SIAU et Cyril Le TADIC.



*Credit photos signature CEF - Université Montpellier*

De gauche à droite : Guylain CLAMOUR, Bruno SIAU, Philippe AUGÉ et Cyril Le TADIC.

## Le service aux adhérents doit être évolutif et en prise avec leurs besoins

La rubrique « côté métiers » met en lumière des professionnels ou des partenaires proches de la sphère de l'expertise foncière. L'interview de ce semestre déroge à cette habitude en vous présentant une personnalité interne à la CEF, véritable cheville ouvrière qui œuvre depuis près de dix ans au bon fonctionnement de l'organisation professionnelle, tant sur le plan interne qu'externe. Entretien avec Evelyne KOSON, Déléguée Générale de la CEF...



### Quel a été votre parcours avant d'intégrer la CEF ?

Originaire de Lorraine, j'ai un parcours professionnel plutôt atypique. Après un BTS Secrétariat de direction et plusieurs cursus de perfectionnement en management, communication et anglais, j'ai travaillé près de 20 ans dans une galerie d'art. Mon quotidien était jalonné par l'évènementiel (expositions, vernissages) et la relation avec les artistes, les clients, les partenaires. Je suis arrivée à la CEF en juillet 2016 pour remplacer Elsa GODON.

### D'Attachée de direction vous êtes devenue Déléguée générale...

J'ai été recrutée pour effectuer un intérim administratif qui s'est conclu par une embauche définitive en octobre 2016. Attachée de direction jusqu'en juin 2022, j'ai ensuite été nommée Déléguée Générale. Ma fonction a évolué vers plus de responsabilités, qu'il s'agisse de l'encadrement du personnel, de la gestion budgétaire ou de la mise en œuvre d'actions.

### Quelles sont vos missions ?

Je supervise et j'assiste aux assemblées générales et congrès nationaux, aux réunions de Bureau, de Conseil Supérieur et aux commissions de travail de la CEF. Je dois avoir un regard transversal quant à la feuille de route du Bureau et à l'élaboration des stratégies futures. J'ai en charge le suivi de dossiers complexes tels que la certification Qualiopi de notre organisme de formation ou la refonte totale du site internet. J'établis le budget annuel en lien avec le Trésorier et l'expert-comptable de la CEF. Je suis le relais entre Bureau et permanents, Bureau et adhérents, mais aussi entre la CEF, le CNEFAF (la structure ordinaire des Experts Fonciers et des Experts Forestiers), les EFF (le syndicat national des Experts Forestiers) avec qui nous partageons les locaux. Au final, je suis un peu sur tous les fronts, compte tenu d'un effectif bas de permanents, mais d'un nombre important d'adhérents. Je me considère comme un « couteau suisse » : cette fonction requiert de la polyvalence, une très bonne organisation, de la rigueur, de la mémoire et de la discrétion.

### Quels objectifs premiers vous ont été fixés ?

Le premier est de créer plus de lien entre le national et nos unions régionales, afin d'aider à terme ces dernières dans l'organisation d'événements locaux pour promouvoir la profession et favoriser le recrutement de futurs Experts Fonciers. C'est pourquoi depuis 2024 je commence à participer à des assemblées régionales annuelles. J'effectuerai petit à petit un tour de France pour auditer les actions en cours et les besoins. Le second est d'instaurer une vraie transversalité entre les commissions de travail de la CEF et de faire en sorte qu'elles œuvrent en étroite collaboration.

J'espère pouvoir rassembler bientôt les présidents de commissions pour une réunion de travail commune.

### Quelles vont être les actualités de la profession dans les semaines à venir ?

Je pense à deux temps forts en particulier : le prochain lancement du diplôme universitaire « droit et expertise foncière » à la rentrée 2025/2026 et la présentation à nos adhérents du nouveau site internet lors de notre assemblée générale de mai. Il sera plus convivial avec de nouvelles fonctionnalités, et permettra toujours aux Experts Fonciers de s'inscrire aux formations et de payer leurs cotisations.

### Le service aux adhérents est important n'est-ce pas ?

Il est capital... Il doit être évolutif et en prise avec les besoins des professionnels. L'écoute attentive doit permettre une bonne réactivité, ce pourquoi les permanents de la CEF assurent un accueil téléphonique tous les jours, du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 30. En dehors de ce créneau, ils se concentrent aux tâches administratives et opérationnelles.

### Que dire de cette profession pour laquelle vous travaillez ?

En arrivant à la CEF j'ai fait un « grand plongeon » dans un secteur d'activité que je méconnaissais totalement. Depuis j'ai appris à comprendre les enjeux du métier d'Expert Foncier et la diversité de ses compétences, les instances, leur fonctionnement, j'ai acquis des connaissances juridiques... Les Experts Fonciers sont des professionnels aguerris et investis, j'apprécie leurs valeurs, leurs qualités relationnelles et leur engagement...

Interview Laurence Rouan

**80<sup>e</sup>**  
**Assemblée  
Générale**



**Le recul  
du trait  
de côte  
& ses impacts**

**vendredi  
23 mai  
2025**

**à Saint-Malo**