le mag

n°25 / septembre 2025

Confédération des Experts Fonciers

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière

Dossier

Mitoyenneté et servitudes

Cas pratique
Evaluer un site touristique historique

pages 4-5

Actus
Juridique - Agriculture - Urbanisme

pages 23-25

Profession
80e Assemblée Générale de la CEF

pages 26-27

le mag **retrouvez toute la collection sur www.experts-fonciers.com**

confédération des Experts Fonciers

4/5 Cas pratique
Evaluation d'un site touristique historique

6/22 Dossier
Mitoyenneté et servitudes

6/8 Servitudes de passage : de la complexité au bons sens

9/11 Les haies et les arbres mitoyens

12/14 Mur de séparation : privatif ou mitoyen ?

15/16 Chemins en forêt et limites de propriété

17/22 Aliénation des chemins ruraux

23/25 Actus
Juridique, Agriculture, Urbanisme

26/27 Profession
Assemblée Générale 2025

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 : Carole LOPES
Comité de rédaction : commission Communication CEF
Rédaction/rewrit, Mise en page : agrimédia
Crédit photos : Adobe Stock, Christophe D'HONDT, Ludovic GENTY, Carole LOPES, Albane ROUMIER- LECOMTE

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)
Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956
N° 25 - septembre 2025

Chères lectrices, Chers lecteurs,

Lors de mon discours d'investiture, le 23 mai dernier à Saint-Malo, j'ai émis le souhait d'inscrire mon mandat dans la continuité, en insistant sur une volonté de modernisation et de rayonnement accru de la profession d'Expert Foncier.

Plusieurs priorités : la communication, l'image et la consolidation de notre profession, toujours en conservant ce « savoir-être » qui fait notre force. Nous devons être attractifs pour les générations futures.

À la croisée des chemins, je souhaite rapprocher notre syndicat de celui des Experts Forestiers de France (EFF), afin de travailler ensemble à une harmonisation de l'accessibilité à nos professions. Ce rapprochement des syndicats renforcera également les actions de notre structure ordinale, le CNEFAF, pour le plus grand profit de nos membres. Ainsi, la mitoyenneté, au-delà du cadre juridique auquel nous sommes bien sûr tous familiers, prend tout son sens.

Nos chemins, exempts de servitudes, se croiseront déjà les 11, 12 et 13 juin 2026 lors du congrès CEF/EFF de Tours, placé sous l'égide du CNEFAF.

Par ailleurs, le calendrier des formations des Experts Fonciers 2026 prévoit de belles opportunités en matière forestière, qui, je l'espère, répondront aux attentes de chacun.

Imaginez un paysage où les clôtures entre deux propriétés deviennent des ponts d'opportunités communes. Avec nos voisins, les Experts Forestiers de France, nous renforcerons notre profession en consolidant notre représentation collective au sein du CNEFAF pour que le métier d'Expert Foncier soit renforcé et harmonisé.

En conclusion, Chères lectrices, Chers lecteurs, je vous invite à suivre ce chemin de la mitoyenneté.

Ensemble, nous écrirons cette nouvelle histoire.

Carole LOPES
Présidente de la CEF

Quand histoire et Expert Foncier se rencontrent : évaluation d'un site touristique historique

Océane LECOT
Expert Foncier postulant (75)

Contexte et mission

Dans le cadre d'une cession et d'une éventuelle préemption de la région, un Expert Foncier est intervenu afin de déterminer la valeur vénale d'un ensemble immobilier et foncier à usage d'exploitation muséographique, ainsi que la valeur du fonds de commerce.
Le site, d'une superficie de 41 hectares, situé à Éperlecques dans le département du Pas-de-Calais (62), est aménagé en musée. Il se compose d'un blockhaus inscrit aux monuments historiques, d'une boutique, de tous les aménagements nécessaires à l'accueil du public, ainsi que d'une exploitation forestière.

Historique

Située entre Calais, Dunkerque et Saint-Omer, à 25 km des côtes et hors de portée des canons de marine, la forêt d'Éperlecques était stratégiquement idéale. C'est ainsi que, durant la Seconde Guerre Mondiale, elle fut exploitée par l'armée allemande.
Les Allemands y utilisèrent le bois pour fabriquer des structures défensives, mais ils y construisirent surtout une base secrète : le blockhaus d'Éperlecques.
Bombardée en août 1943, la base fut partiellement détruite, puis servit de cible pour des essais de bombes après la guerre. La structure résista malgré ces tentatives, mais fut jugée inutilisable et abandonnée. La commune refusa de la reprendre, les dommages de guerre étant insuffisants pour financer sa destruction.
Les propriétaires fonciers héritèrent donc d'un monstre de béton et proposèrent une idée novatrice : allier devoir de mémoire et tourisme.

En 1973, le blockhaus d'Éperlecques devient le 3ème site français ouvert au public sur la Seconde Guerre mondiale, et en 1985, le 1er blockhaus inscrit aux Monuments Historiques.
Depuis plus de 50 ans, ce site privé est un lieu pédagogique et autonome qui accueille des milliers de visiteurs. Il est reconnu aujourd'hui comme un pionnier de la mémoire de la Seconde Guerre Mondiale.

L'évaluation

> Valeur vénale
Eu égard au caractère atypique de l'ensemble immobilier et foncier à évaluer, l'Expert Foncier a déterminé la valeur

Source : blockhaus d'Eperlecques

vénale globale du site par combinaison des valeurs vénales individuelles de chaque parcelle en utilisant la méthode par comparaison directe.
Il a retenu une valeur unitaire au m² pour chaque parcelle et obtenu une valeur théorique totale, sur laquelle il a appliqué un correctif afin de tenir compte du raisonnement global.

> Fonds de commerce
L'Expert Foncier a employé deux méthodes d'évaluation : la méthode dite du barème professionnel (coefficient en % sur le CA HT annuel moyen), et la méthode de la capitalisation de la capacité bénéficiaire dégagée par l'exploitation (coefficient multiplicateur sur l'EBE), en reprenant les données comptables.
Il a ensuite retenu la moyenne mathématique des valeurs obtenues par les deux méthodes employées, et a ajouté la valorisation forfaitaire de l'ensemble du matériel présent sur le site.

Conclusion

L'expertise d'un bien atypique invite l'Expert Foncier à savoir innover et adapter la méthodologie au bien qu'il doit évaluer.
L'Expert évaluateur a aussi un rôle de conseil : il mène une réflexion pour éclairer le client sur la stratégie à adopter.

Servitudes de passage : de la complexité au bons sens

Christophe D'HONDT
Expert Foncier (14)

La question de l'existence juridique d'une servitude de passage se pose régulièrement lorsqu'un accès est toléré depuis de nombreuses années. Des servitudes de passage de nature distincte impliquent des conséquences juridiques différentes. Par la connaissance des règles de base, l'Expert Foncier sera en mesure d'apporter des solutions à des situations parfois complexes.

I / Quelques définitions

1 / Eléments constitutifs de la servitude de passage

La qualification de servitude nécessite au moins deux fonds appartenant à des propriétaires différents : un fonds servant et un fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant doit accepter de réduire ses droits, en tolérant une servitude de passage, pour transmettre des prérogatives au propriétaire du fonds dominant.

La servitude doit être utile pour le fonds dominant en permettant de le desservir par un passage.

Les servitudes légales ne profitent cependant pas nécessairement à un fonds dominant. Elles peuvent également avoir pour objet l'utilité publique ou communale.

2 / Classification

Le mode d'exercice des servitudes influence le régime juridique applicable.

a) Servitudes continues et discontinues

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est continuel sans avoir besoin de l'intervention de l'homme :

telles les conduites d'eau ou les servitudes de vue par exemple.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin de l'intervention de l'homme pour être exercées. C'est généralement le cas des servitudes de passage, de puisage ou d'assainissement.

b) Servitudes apparentes et servitudes non apparentes

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs. Elles doivent être suffisamment visibles pour être connues du propriétaire du fonds servant.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence (par exemple une canalisation enterrée).

II / Régime des servitudes de passage

1 / Modes d'établissement

a) Constitution par titre - servitude conventionnelle

Des propriétaires peuvent librement établir des servitudes, sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés. L'usage et l'étendue des servitudes conventionnelles ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue.

Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes et non apparentes, ne peuvent d'ailleurs s'établir que par titres.

b) Servitudes légales - servitude pour cause d'enclave

Certaines servitudes sont établies par la loi ou par les règlements, indépendamment de toute convention. Tel est le cas de la servitude pour cause d'enclave, règlementée par les articles 682 à 685-1 du Code civil.

Objet de la servitude pour cause d'enclave

L'article 682 du Code civil dispose que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Mise en œuvre de la servitude de passage pour cause d'enclave

Le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant.

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds, le passage ne peut être demandé que sur les terrains faisant l'objet de cette division.

Les conditions du passage (tracé, heure de passage, entretien) ainsi que l'indemnité sont fixées à l'amiable ou par le juge judiciaire.

c) Constitution par prescription

Seules les servitudes continues et apparentes, établies par le fait de l'homme, peuvent être constituées par prescription trentenaire. Les servitudes de passage ne peuvent donc pas être ainsi constituées à moins de prouver leur caractère continu et apparent (cas d'un écoulement d'eaux pluviales).

d) Constitution par destination du père de famille

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Si la servitude est discontinue, la destination du père de famille vaut titre lorsqu'existent, lors de la division d'un fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune disposition contraire à son maintien.

2 / Exercice de la servitude de passage

L'exercice de la servitude de passage implique d'abord la délimitation précise de l'emprise sur le fonds servant. Cette délimitation se matérialise par la description géographique ou graphique annexée à l'acte de servitude.

Le propriétaire du fonds dominant est censé se voir accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

En outre, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Il peut toutefois offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

Les droits et devoirs de chacun sont formalisés dans le cadre d'un acte notarié. La constitution d'une servitude de passage précise notamment :

> la localisation exacte de la servitude avec identification précise des fonds dominant et servant,

> l'étendue et les conditions d'usage du passage, l'exercice de la servitude pouvant être soumis à des restrictions,

> les obligations de chacun des propriétaires en matière d'entretien et de sécurité,

> les modalités de rémunération ou d'indemnisation éventuelle du propriétaire du fonds servant.

3 / Protection judiciaire des situations engendrées par la servitude

Le propriétaire du fonds servant peut contester l'existence de la servitude au moyen d'une action négatoire. Il lui suffit d'établir son droit de propriété et la preuve de la servitude devra alors être établie par le propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant pourra, de son côté, faire reconnaître l'existence de son droit réel grâce à une action confessoire.

Enfin, une action pourra être exercée pour obtenir des dommages-intérêts ou une remise en état, si un préjudice est causé par une utilisation fautive de la servitude.

4 / Extinction de la servitude de passage

Quatre hypothèses d'extinction peuvent être distinguées.

> Impossibilité d'user de la servitude.

> Absence de pluralité de fonds : la servitude disparaît en cas de disparition de l'un des fonds, servant ou dominant. La servitude est également éteinte en cas de confusion, c'est-à-dire lorsque le fonds auquel elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

> Renonciation par le propriétaire du fonds dominant expressément et sans équivoque.

> Non-usage trentenaire sauf pour les servitudes poursuivant un intérêt général et ayant un caractère d'ordre public et pour les servitudes naturelles.

III / Conclusion

À travers l'analyse du cadre réglementaire des servitudes de passage, principalement articulé autour du Code civil, il apparaît que la complexité de ces mécanismes reflète la nécessité d'un équilibre entre des intérêts parfois divergents.

L'Expert Foncier, en collaboration avec un notaire et éventuellement un géomètre-expert, peut intervenir utilement en vue d'obtenir un accord amiable entre les propriétaires.

A défaut, il peut être désigné par le juge afin de donner son avis sur des cas particuliers de servitudes.

Les haies et les arbres mitoyens

Ludovic GENTY
Expert Foncier (87-19)

Les haies et les arbres jouent un rôle essentiel dans le paysage, du fait de leurs fonctions esthétiques, écologiques et productives (production de bois, de fruits, abris des troupeaux…). Lorsqu'ils sont situés en limite de propriété, ils peuvent également avoir une fonction de délimitation. Cette fonction particulière peut intervenir dans des conflits de voisinage. L'Expert Foncier sait analyser finement la situation et les conséquences liées à la mitoyenneté des végétaux.

I / Qu'est-ce qu'une haie ou un arbre mitoyen ?

1 /Des pratiques traditionnelles

Les haies et arbres mitoyens existent depuis l'émergence de la propriété privée et les pratiques liées à la matérialisation des limites de propriété par des repères durables (bornes mais aussi arbres et alignement de végétaux). Historiquement des habitudes locales de marquages de limites avec des végétaux ligneux sont courantes.

Quelques exemples :

> Dans le massif central, en occitan les « chapoulles » ou « chapoules » désignent des arbres de haies ou de trognes (arbres taillés en têtard). Les branches issues des tailles étaient souvent utilisées pour former des clôtures naturelles, pour produire un complément de fourrage pour le bétail ou pour la production de bois de chauffage.

> Dans les régions d'élevage, avant l'essor du fil barbelé (au 19e siècle), on clôturait les animaux d'élevage à l'aide de la technique du plessage qui consiste en une coupe partielle du tronc des végétaux pour permettre de les courber et de les enchevêtrer afin de former une clôture végétale.

> Les Chambres d'Agriculture détiennent des recueils d'usages locaux à caractère agricole (article L 511-3 du Code rural). Ils sont détaillés par canton, comme par exemple des dates et périodes pour la taille des haies, les élagages, les limites de propriété…

Pour être applicable, l'usage doit être *« constant et reconnu »*.

2 / Les règles actuelles

C'est le Code civil qui a codifié ces usages anciens en 1804. Preuve de leur stabilité, ces règles n'ont pas évoluées.
Selon l'article 670 du Code civil, un arbre situé sur une limite de propriété est présumé mitoyen, ce qui signifie qu'il appartient indivisiblement aux propriétaires des fonds voisins.
Cette mitoyenneté implique donc un partage des charges d'entretien ainsi que des produits (bois, fruits, etc.).
Pour les haies, elles sont mitoyennes lorsqu'elles sont plantées à cheval sur la limite séparative, et les arbres qui les composent sont également considérés comme mitoyens (art. 670 du Code civil).

Textes de référence

Article 670 du Code civil
Les arbres situés dans une haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux propriétés sont présumés mitoyens. Lorsqu'ils meurent, ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ils sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés également.

Article 671 du Code civil
Il est interdit de planter des arbres à proximité de la limite de propriété voisine à une distance inférieure à deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de hauteur, et à un demi-mètre pour les autres. Des règles locales peuvent s'appliquer.

II / Délimitation précise des propriétés et contexte

La qualification d'un arbre ou d'une haie comme mitoyen dépend donc de l'emplacement de la limite de propriété mais aussi du contexte. Le rôle de l'Expert Foncier est d'analyser précisément les lieux et les documents dont il dispose.
Si l'arbre n'est pas mitoyen mais situé à proximité de la limite, d'autres dispositions du Code civil s'appliquent (art. 671), imposant des distances minimales en fonction de la hauteur des plantations. Ces règles peuvent également être complétées par des règlements et usages locaux.
Pour une haie ou un arbre mitoyen, en revanche, le Code civil ne prévoit

Les règles en mitoyenneté ou proches de la limite

	Haie ou arbre mitoyen	Haie ou arbre proche de la limite
Hauteur maximum (Code civil)	Pas de limite	Moins de 50 cm de la limite : pas d'arbres ni d'arbustes De 50 cm à 2 m de la limite : hauteur inférieure à 2 m Plus de 2 m de la limite : pas de hauteur maximum Sauf usage, servitude, règlement particulier ou prescription trentenaire
Entretien	A la charge des copropriétaires d'un commun accord	Assuré par le propriétaire du fonds où est situé l'arbre
Coupe des branches dépassant sur sa propriété	Possible avec le commun accord des copropriétaires de l'arbre ou de la haie	A l'amiable à condition d'obtenir l'accord du propriétaire Quasi garantie de l'obtenir par voie judiciaire
Coupe des racines dépassant sur sa propriété	Possible avec le commun accord des copropriétaires	Possible par le propriétaire du fonds sans avoir besoin de l'accord du propriétaire de l'arbre Attention cependant, risque de responsabilité si dépérissement de l'arbre
Abattage	Possible avec commun accord des copropriétaires	A l'amiable à condition d'obtenir l'accord du propriétaire Quasi garantie de l'obtenir par voie judiciaire si arbre de moins de 30 ans ne respectant pas les distances et hauteurs (cf. première ligne)
	Attention : s'assurer avant toute action de la situation légale et règlementaire de l'arbre et de la haie, des mesures de protections pouvant s'appliquer (environnement, urbanisme...)	
En cas de coupe, le bois	Doit être partagé entre les copropriétaires	Appartient au propriétaire du fonds
Les fruits	Doivent être partagés entre les copropriétaires	Appartiennent au propriétaire du fonds où se situe l'arbre S'ils sont tombés au sol, ils appartiennent au propriétaire du sol

aucune limite de hauteur ou de dimension.

Dans certains cas, à condition que la possession ait été continue, paisible, publique, non équivoque et exercée à titre de propriétaire durant au moins trente ans (art. 2261 du Code civil), l'Expert Foncier peut parvenir à prouver la prescription trentenaire (usucapion) qui peut fixer une limite de la propriété différente de celle figurant dans les titres de propriété.

Dans d'autres cas, lorsque que les deux propriétés sont issues d'une division de la propriété d'origine, s'il n'a pas été pris d'autres disposition dans les actes, c'est la destination du père de famille (art. 692 à 694 du Code civil) qui s'applique. Ainsi, un arbre ou une haie située à proximité de la nouvelle limite peut bénéficier d'une servitude sur le fonds voisin et de ce fait se voir exonéré des règles de distance et de hauteur.

Enfin les arbres âgés de plus de trente ans sont exonérés des règles de distance prévues par le Code civil (art. 671), c'est la prescription trentenaire. L'Expert Foncier dispose de moyens d'investigation qui peuvent permettre d'en apporter la preuve (photographies aérienne, comptage des cernes sans destruction de l'arbre, témoignages...)

III / Création volontaire d'une haie mitoyenne

D'un commun accord entre les propriétaires riverains, une haie mitoyenne peut être volontairement créée, par plantation, sur la limite de propriété. Dans ce cas, l'établissement d'une convention entre copropriétaires est fortement recommandé. En effet, celle-ci permettra de formaliser la volonté de chaque partie d'accepter la mitoyenneté et d'en définir les modalités pour l'entretien, la taille des côtés, la hauteur recherchée, la récolte des produits, les modalités d'arrachage de la haie, etc. L'Expert Foncier peut assister les parties dans la rédaction de cette convention.

IV / Gestion des Litiges

Les litiges relatifs aux haies et arbres mitoyens peuvent être complexes. L'intervention d'un géomètre expert est souvent indispensable pour fixer avec certitude et définitivement la limite de propriété.

Autres exemples de litiges courants : l'entretien des haies, les pertes d'ensoleillement, la destruction de végétaux...

Un autre type de contentieux est lié à la confirmation de la prescription acquisitive, permettant à un copropriétaire de revendiquer la propriété exclusive d'un arbre ou d'une haie s'il en a assuré l'entretien exclusif pendant au moins 30 ans.

V / Conclusion

Les haies et arbres mitoyens sont soumis à des règles juridiques anciennes, simples et claires, mais leur application sur le terrain peut être complexe notamment du fait de la nécessité de connaitre précisément les limites des propriétés, le contexte de la création des limites et l'âge des plantations.

L'Expert Foncier pourra utilement assister les propriétaires en orientant les investigations et démarches à mettre en œuvre.

Mur de séparation : privatif ou mitoyen ?

Carole LOPES
Expert Foncier (63)

Un mur est un ouvrage de maçonnerie. Cependant, son statut privatif ou mitoyen, pas toujours facile à déterminer, est réglementé par la loi.
La mitoyenneté est une sorte d'indivision forcée et perpétuelle qui se différencie de l'indivision ordinaire, ou une sorte de copropriété consistant en une universalité de droits.
L'Expert Foncier peut être amené à déterminer l'origine du mur de séparation et à appliquer la réglementation qui en découle.

I / Caractères de la mitoyenneté

1 / Présomption de mitoyenneté

En milieu rural et urbain, et sauf preuve du contraire, tout mur de séparation entre deux terrains voisins est présumé mitoyen.

La présomption de mitoyenneté s'applique également aux clôtures, pour un mur bâti entre deux jardins, entre deux cours, entre une cour et un jardin. Elle ne joue que si les deux terrains sont entièrement clos.

Cette présomption ne s'applique pas au mur pignon d'un bâtiment le séparant du jardin ou de la cour du voisin. Lorsque deux bâtiments sont accolés et construits en limite de propriété, le mur est présumé entièrement mitoyen si les bâtiments sont de la même hauteur. Sinon la mitoyenneté porte sur la surface du mur commune aux deux bâtiments en hauteur et en largeur.

2 / Preuves de la mitoyenneté

Dans certains cas, la présomption de mitoyenneté peut être écartée, si le voisin prouve par tout moyen que le mur qui clôt son terrain est sa propriété exclusive. Les principaux justificatifs rencontrés sont les suivants :

a) Titre de propriété

Acte notarié ou décision de justice ? Un seul acte suffit puisque la mitoyenneté est un droit réel et non personnel.

b) Des indices visibles

Sur le mur
On s'appuie sur des signes extérieurs visibles sur le mur selon l'article 654 du Code civil. Si le sommet du mur n'a qu'une pente, le mur est sensé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel la pente est inclinée. Si le sommet a deux pentes, il est présumé mitoyen.

Sur plan cadastral
Sur l'extrait du plan cadastral, la mitoyenneté peut être définie par deux traits de part et d'autre de la limite de la parcelle, tandis que le mur privatif est défini par un seul trait dessiné du côté de la parcelle propriétaire. (cf. schéma ci-dessous)

c) La prescription trentenaire dite prescription acquisitive

Si un voisin démontre qu'il s'est comporté comme le seul propriétaire du mur durant 30 ans, il peut revendiquer la propriété privative. A l'inverse, le voisin peut renoncer à la mitoyenneté.

d) L'ordre de priorité des preuves

En cas de discordance entre le titre de propriété, les indices et la revendication de la prescription trentenaire, c'est le titre de propriété qui prime. S'il y a des conflits entres indices, il n'y a pas de priorité, et le juge tranche.

II / Cas du mur de soutènement

Il n'y a pas de présomption de mitoyenneté sur le mur de soutènement. Est retenu le caractère de profit : si les titres ne permettent pas d'identifier le caractère privatif ou mitoyen du mur, il est censé appartenir au propriétaire qui en profite. Si le mur sert uniquement à retenir la terre, il est censé appartenir au voisin du dessus. Par contre s'il sert de clôture pour cacher la vue de la propriété du bas, il est mitoyen puisqu'il bénéficie aux deux voisins.

III / Questions-réponses

1 / Peut-on réclamer la mitoyenneté d'un mur ?

Si un mur est privatif, la loi permet d'exiger la mitoyenneté moyennant le remboursement de la moitié des coûts du sol et de la construction. Il faut donc rembourser la moitié de la valeur de la dépense de construction et la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.
L'acquisition concerne toute l'épaisseur du mur, et le voisin ne peut s'y opposer, s'agissant d'un droit absolu, excepté si le mur est légèrement en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, la démarche consiste à prévenir le voisin par écrit de l'intention d'acheter la mitoyenneté et faire constater l'accord dans un acte notarié. La mitoyenneté sera ainsi opposable à tous les propriétaires successifs.
S'il y a désaccord sur le prix de la cession, il convient de faire appel à un Expert Foncier afin d'évaluer les biens concernés.

2 / Qui doit payer l'entretien d'un mur mitoyen ?

a) Les dépenses d'entretien doivent-elles être partagées ?

Chacun prend à sa charge son côté de mur pour de petits travaux. Pour certains plus conséquents, l'accord du voisin est vivement conseillé, afin d'éviter tout refus par la suite.
Les travaux peuvent être fixés au prorata de chacun, mais la prise en charge totale ne permet pas la conversion en mur privatif.

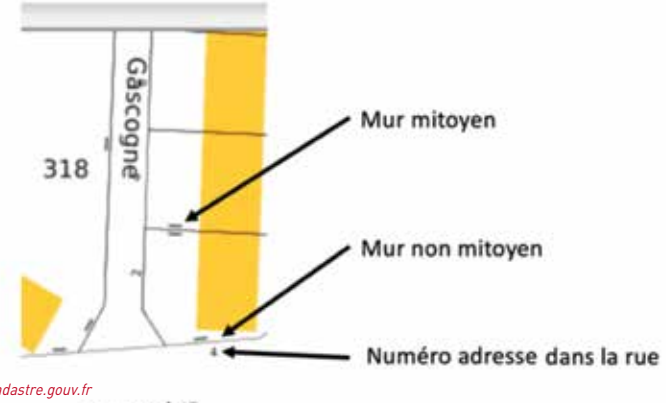
b) Cas où mon voisin n'entretient pas le mur mitoyen

Lorsque les dégradations sont imputables à l'un des propriétaires du mur, celui-ci doit assumer seul le coût des réparations.
Si un propriétaire démolit son habitation sans prendre la précaution de protéger le mur mitoyen et que le mur s'écroule, il est condamné à payer seul sa réfection.
Dans le cas où un propriétaire n'a pas entretenu son côté de mur pendant des décennies, il doit en supporter seul la reconstruction.

3 / Un propriétaire peut-il renoncer à la mitoyenneté du mur ?

Si un propriétaire ne souhaite pas participer aux frais de réparation du mur, d'entretien ou de reconstruction, il peut renoncer à la mitoyenneté pour en être libéré, sauf si le mur soutient un bâtiment lui appartenant. Pour ce faire, il doit en informer son voisin par

Indices visibles sur plan cadastral



Source : cadastre.gouv.fr

lettre recommandée avec accusé de réception et faire constater la renonciation à la mitoyenneté par un acte notarié. Le voisin mitoyen devient alors seul propriétaire du mur et du sol sur lequel il est édifié.

4 / Surélévation d'un mur mitoyen

Dans le cas d'une surélévation du mur mitoyen afin d'adosser une dépendance, quelles sont les démarches ?

a) Peut-on rehausser un mur mitoyen sans accord du voisin ?

Un propriétaire a le droit de rehausser le mur mitoyen séparant deux propriétés sans l'accord de son voisin, mais il sera seul responsable de la partie surélevée.
La surélévation peut porter sur tout ou partie de l'épaisseur du mur, mais en pratique, il est préférable de respecter son axe central pour éviter tous litiges.
Si l'état du mur existant ne permet pas de supporter la surélévation, le propriétaire devra d'abord le renforcer, voire le reconstruire à ses frais. S'il souhaite ajouter une épaisseur au mur, il devra le faire sur son terrain et à ses frais.

Même s'il réalise seul le rehaussement du mur, rien n'empêche son voisin par la suite d'acquérir la mitoyenneté. Il devra alors lui rembourser la moitié de l'ouvrage selon son état au jour de la demande, ainsi que la moitié du prix du sol qu'il aura utilisé pour renforcer le mur avant de le surélever.

Si la partie surélevée cause un trouble anormal de voisinage, le tribunal peut ordonner sa démolition.

b) Peut-on construire contre un mur mitoyen ?

Chacun des propriétaires a le droit de construire contre le mur mitoyen, en laissant dans l'épaisseur un espace de 54 millimètres minimum du côté du voisin (article 657 du Code civil). Si les travaux de construction risquent de compromettre la solidité du mur, le propriétaire doit recueillir un accord par écrit du voisin. Les propriétaires n'ont pas non plus le droit de faire d'ouverture dans le mur mitoyen sans l'accord de leur voisin.
Si les travaux nécessitent l'accord du voisin, et que le propriétaire ne l'obtient pas, il peut s'adresser au tribunal judiciaire. Les travaux peuvent ensuite être refusés et arrêtés par le voisin mitoyen qui peut aussi solliciter une contre-expertise. Seule la solidité du mur compromise ou non, motive la décision du juge.

IV / Conclusion

La réglementation sur les murs mitoyens vise à équilibrer les droits des propriétaires voisins en permettant l'usage commun des murs séparatifs, tout en imposant des obligations de consentement et de partage des coûts pour les modifications ou réparations.
En cas de litige, l'Expert Foncier peut être amené à reconnaître le statut d'un mur mitoyen ou d'un mur séparatif, et à déterminer la valeur de la mitoyenneté, en sachant qu'il ne s'agit ni d'une copropriété, ni d'une indivision, mais d'une universalité de droits.

Chemins en forêt et limites de propriété

Mathilde PARISOT THIEBAUT
Expert Foncier (60)

Les chemins forestiers peuvent appartenir au domaine public ou au domaine privé, chacun étant soumis à des règles juridiques spécifiques. Leur statut influence l'entretien, la réglementation de la circulation ainsi que les droits des propriétaires et des usagers.

I / Qualification du chemin

Les chemins d'accès aux parcelles forestières peuvent dépendre du domaine public ou du domaine privé. Dans certains cas, des propriétés enclavées nécessitent l'usage d'une servitude de passage.
(cf. article « Servitudes de passage : de la complexité au bon sens » de Christophe D'HONDT)

1 / Domaine public

La voirie communale, ouverte au public, relève de deux catégories : les voies communales ou les chemins ruraux.

a) Les voies communales

Elles sont inscrites dans le registre des voies communales et possèdent un numéro. Elles sont inaliénables et imprescriptibles. Elles doivent être entretenues par la commune ou l'intercommunalité en cas de transfert de compétence. Leur fermeture est possible par arrêté préfectoral ou municipal pour des raisons de sécurité ou de protection de l'environnement.

b) Les chemins ruraux

Ils appartiennent au domaine privé de la commune mais restent accessibles au public. Contrairement aux voies communales, ils sont prescriptibles et peuvent être aliénés. Depuis la loi 3DS (n°2022-217 du 21 février 2022), les communes peuvent recenser leurs chemins ruraux pour en assurer une meilleure gestion. Selon l'article L 161-3 du Code rural, tout chemin affecté à l'usage du public est présumé appartenir à la commune, sauf preuve du contraire apportée par un particulier revendiquant la propriété du terrain.
Les limites assignées aux chemins ruraux sont fixées, soit par le plan parcellaire annexé à la délibération du conseil municipal portant ouverture ou modification des emprises du chemin,

soit par la procédure de bornage qui peut être amiable ou judiciaire.

2 / Domaine privé

Les chemins appartenant à des particuliers sont qualifiés de chemins et sentiers d'exploitation. Ils servent uniquement à relier différentes parcelles ou à faciliter leur exploitation (agriculture, sylviculture, chasse).
Selon l'article L 162-1 du Code rural, ces chemins sont présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun pour la partie jouxtant son terrain. En l'absence de titre de propriété, la délimitation suit une division idéale en deux parties égales le long de la voie.
L'usage de ces chemins est commun aux propriétaires concernés, et leur ouverture au public ne peut être décidée qu'à l'unanimité des intéressés. En revanche, ils sont tous tenus de contribuer à leur entretien en fonction de leur usage du chemin.

II / Spécificités du secteur forestier

Les chemins forestiers remplissent plusieurs fonctions : ils permettent l'accès aux différents fonds, la réalisation des récoltes des bois, des travaux d'entretien sylvicoles, la surveillance du territoire, l'exercice de la chasse...

1 / Les forêts privées

En France, 70 % de la surface forestière appartient à des propriétaires privés. Dans ces forêts, les chemins sont généralement des chemins d'exploitation appartenant à des particuliers. Ils suivent les règles du domaine privé, ce qui signifie que leur accès peut être limité ou interdit au public. L'entretien incombe aux propriétaires, qui doivent se partager les coûts proportionnellement à leur usage du chemin.

2 / Les forêts publiques

Les forêts publiques couvrent environ 4,6 millions d'hectares en France métropolitaine et appartiennent à l'État ou aux collectivités locales (source ONF, plaquette février 2023). Elles sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF), un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et du ministère de l'Écologie.
L'ONF est responsable de :
> la conception et du tracé des chemins forestiers,
> leur entretien pour garantir l'accès aux parcelles,
> leur surveillance pour assurer la sécurité des usagers.

III / Conclusion

La distinction entre domaine public et domaine privé est essentielle pour comprendre la réglementation applicable aux chemins forestiers.
En secteur forestier, l'ONF joue un rôle clé dans la gestion des voies publiques. Tandis que les propriétaires privés sont responsables de leurs chemins et de leur entretien.
Ces règles permettent de concilier les usages économiques, environnementaux et sécuritaires des chemins en forêt.
En cas de défaut d'usage, l'Expert Foncier peut être appelé à chiffrer des préjudices et des frais de remise en état.

Aliénation des chemins ruraux

Albane ROUMIER-LECOMTE
Expert Foncier (61)

Les communes possèdent un territoire, matérialisé ou non. Dans le cadre des missions réalisées par l'Expert Foncier, il arrive couramment de constater que certaines portions de ce territoire communal sont incluses dans les propriétés objets de l'expertise. Ces portions de terrain ont perdu leur nature d'origine pour former une seule unité avec l'ensemble foncier considéré.

I / Nature juridique des voies communales

Les biens des collectivités peuvent appartenir au domaine public ou privé. En fonction du statut, de la nature et du domaine d'appartenance, les procédures applicables sont différentes. La première étape consiste donc à déterminer la nature exacte du bien.

II / Les voies communales

1 / Réglementation de la voie communale

Elle fait partie du domaine public selon les articles L2311-1, L3111-1, L2131-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P). Elle est insaisissable, inaliénable, imprescriptible, non susceptible de revendication, protégée et ne peut être occupée sans autorisation.
La gestion de la voirie communale relève de la compétence du conseil municipal. Celui-ci détermine la classification des voies par délibération et, éventuellement, après enquête publique.

2 / L'enquête publique de déclassement

La nécessité de recourir à une enquête publique repose donc sur deux critères d'appréciation :

> si les classements, mais surtout les déclassements, ont pour conséquence la non affectation, partielle ou totale, de la voie à la circulation générale,

> lorsque les droits d'accès des riverains sont remis en cause (suppression, restriction d'accès par exemple).

S'il doit y avoir une enquête publique, le maire de la commune désigne un commissaire enquêteur présent sur la liste d'aptitude départementale.
Il prendra un arrêté définissant l'objet de l'enquête, la durée (15 jours) et les

Nature juridique des voies du territoire communal

Les voies du domaine public	
Catégories	**Autorités chargées de la gestion**
Autoroutes	Préfet
Voies express	Préfet
Routes nationales	Préfet
Routes départementales	Conseil départemental
Voies communales	Conseil municipal

Les voies du domaine privé		
Catégories	**Propriétaires**	**Utilisation**
Chemin ruraux	Commune	Publique
Chemin d'exploitation	Riverains	Les ayants droits
Chemin en servitude	Propriétaire du fonds	Bénéficiaires de la servitude

heures où le public pourra prendre connaissance du projet et formuler des observations. Ce dernier sera présenté sous forme d'un dossier lisible et compréhensible.
La communication autour de l'enquête publique est obligatoire. Ainsi chaque riverain de la portion du territoire objet de l'enquête sera informé individuellement.
Au terme des 15 jours d'enquête publique, le commissaire enquêteur aura 1 mois pour rendre son rapport, avec des conclusions motivées.

III / Les chemins ruraux

1 / Définition du chemin rural

La définition des chemins ruraux est donnée par l'article L.161-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime : *« Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune. »*
Relevant du domaine privé de la commune, ils sont à ce titre prescriptibles et aliénables.
Ils doivent réunir 3 critères indispensables :
> appartenance à la commune (ce point pouvant être vérifié sur le cadastre, lorsque les chemins sont cadastrés...),
> affectation à l'usage du public,
> ne pas avoir fait l'objet d'une procédure de classement dans la voirie communale.
De plus ils doivent être localisés hors de l'agglomération, faute de quoi ils devront être considérés comme une voie communale (Conseil d'État, 09/11/1990, commune de Pianottoli-Caldarello).

2 / Aliénation du chemin rural

Un chemin rural ne peut être cédé en tout ou partie que si les conditions ci-après sont respectées (article L.161-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime) :

> le chemin ou le tronçon de chemin n'est plus affecté à l'usage du public,
> une enquête publique a été réalisée préalablement à l'aliénation,
> le conseil municipal, avant de finaliser la vente, a mis en demeure les propriétaires riverains d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés,
> s'il s'agit d'un chemin inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, le conseil municipal, préalablement à toute délibération décidant de sa suppression ou de son aliénation, a proposé au conseil départemental un itinéraire de substitution.

L'aliénation d'un chemin rural situé sur plusieurs communes est prévu à l'article L.161-10-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
La désaffectation du chemin constitue le préalable à cette procédure

d'aliénation. Ainsi, pour considérer que le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public :

> il ne doit plus satisfaire à des intérêts généraux, c'est-à-dire par exemple ne plus être nécessaire pour relier un lieu public ou ne plus être inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée,

> la circulation ne doit plus y être générale et réitérée (ou la commune n'y effectue plus d'acte de surveillance et de voirie) en raison, par exemple, de l'état de la voie, qui ne permet pas une circulation normale.

3 / L'enquête publique d'aliénation

Tout comme pour le domaine public, le maire choisit un commissaire enquêteur sur la liste départementale. Il prend ensuite un arrêté d'enquête publique qui désigne le commissaire enquêteur, fixe l'objet et les dates d'enquête.
L'enquête publique doit être annoncée dans la presse locale au moins 15 jours avant le début de son ouverture. Des panneaux doivent également être installés au début et à la fin du chemin objet de l'aliénation.
Le dossier d'enquête et le rôle du commissaire enquêteur seront semblables à ceux relatifs aux biens du domaine public.

A la fin de l'enquête et après remise de l'avis et des conclusions, la commune, par une délibération du conseil municipal, pourra décider de la vente du chemin ou d'une portion de celui-ci.

IV / Les chemins et sentiers d'exploitation

Ils constituent, dans une commune, le second cas d'existence de voies ne relevant pas du domaine public.
Ils sont définis par l'article L.162-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :
« Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains [...] mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public. »

Exemples de chemins et sentiers d'exploitation

> Des chemins qui longent divers héritages ou y aboutissent et servent de communication entre eux ou à leur exploitation.

> Des chemins qui ne sont utilisés que par les seuls exploitants des parcelles riveraines, non affectés à une circulation générale et continue, et pour lesquels la commune n'a pas fait d'actes réitérés de surveillance et de voirie, et ne produit pas de titre attestant qu'elle en est propriétaire.

> Des chemins qui répondent à 3 caractéristiques : servir à désenclaver des parcelles, ne pas être intégrés au réseau des chemins communaux, être d'usage obligatoire seulement pour les riverains.

V / Conclusion

L'Expert Foncier peut régulièrement rencontrer des cas où les clients empiètent sur le territoire communal. Cela peut être un ancien chemin devenu jardin, une ancienne voie aujourd'hui intégrée dans un champ, ou bien des chemins non entretenus devenus fossés, talus, haies...

Afin de maitriser l'ensemble foncier, l'Expert Foncier conseillera à son mandant de se rapprocher de sa commune, afin de déterminer la meilleure procédure à mettre en place pour aliéner cette portion de territoire, puis l'intégrer à sa propriété.

Annexes : dans la pratique...

Extrait d'une enquête publique, réalisée en octobre 2022, dans le département du Calvados, sur la commune nouvelle de Valdallière, concernant la cession de 3 chemins ruraux sur la commune de Vassy.*

I - Présentation des chemins

1) Chemin de la Tirardière

Ce chemin est désaffecté, il n'a plus d'existence physique et est inaccessible. La partie objet de l'enquête est en nature de haie, entre deux portions de jardins appartenant au même propriétaire. Le reste du chemin est en nature de fossé/friche, non visible et non exploité. A l'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière), ce chemin n'est pas recensé.

Contexte : M. MARTIN a fait part à la commune de son souhait d'acquérir une partie de ce chemin rural. Le conseil communal de Vassy, en date du 10 septembre 2020, a émis un avis favorable à l'aliénation de la partie du chemin allant de la parcelle AD 269 à la limite de propriété entre la parcelle AD 279 et AD 325, soit environ 70 m.

En haut, extrait de carte IGN, en bas photographie aérienne de 2020, en rouge : portion du chemin projet d'aliénation.

**Les noms des propriétaires ont été anonymisés.*

2) Chemin le Buisson

Ce chemin est désaffecté, il n'a plus d'existence physique et est inaccessible. La partie objet de l'enquête est non visible depuis la voie publique en sud. Mme DUPOINT a réalisé des travaux sur la partie nord pour rentrer à son domicile. A l'IGN, ce chemin n'est pas recensé.

Contexte : Mme DUPOINT souhaitait acquérir le chemin rural sis Le Buisson. Il s'agit du chemin partant de la RD 310 et rejoignant la VC N°151. Il sépare les parcelles AM 213/AM 212 et AM 291 dont Mme DUPOINT est propriétaire.
Cette dernière vient d'acquérir (en 2022) la parcelle AM 210 et souhaite acquérir le chemin de la RD 310 à l'extrémité de la parcelle AM 210.
Le conseil communal de Vassy en date du 10 septembre 2020 a émis un avis favorable à l'aliénation de ce chemin à la limite de propriété de la parcelle AM 213, soit environ 60 m.

En haut, extrait de carte IGN, en bas photographie aérienne de 2020, en rouge : portion du chemin projet d'aliénation, les travaux de remise en état en nord ne sont pas encore réalisés.

3) Chemin de l'Epine

Ce chemin est en nature d'accès pour une maison d'habitation. Il présente une faible largeur (environ 2 m) entre deux talus et ne permet pas le passage de tout type de véhicule. Seules les voitures de faible gabarit peuvent l'emprunter, tracteurs et camions sont trop larges. A l'IGN, ce chemin est recensé comme route jusqu'à l'habitation, il n'y a pas de chemin de tracé ensuite.

Contexte : M. MARTHE et Mme LINE souhaitent acheter le chemin rural n°43 sis l'Epine desservant leur propriété au prix de 1 € le m. Le 6 novembre 2017, le conseil municipal de Valdallière a délibéré en faveur de cette vente. Il a pris une nouvelle délibération le 10 mars 2022 pour procéder à l'enquête publique préalable à l'aliénation du chemin.
Le 13 avril 2022, Mme FANE, exploitante de la parcelle AI 147, indique qu'elle doit pouvoir conserver un passage pour ladite parcelle.

En haut, extrait de carte IGN, en bas photographie aérienne de 2020, en rouge : portion du chemin projet d'aliénation. La suite du chemin est privée et appartient à un riverain.

II - La procédure

1) Arrêtés

Par arrêté en date du 2 septembre 2022, le Maire de Valdallière a défini les modalités de l'enquête publique préalable aux projets d'aliénation et de cession, afin de recueillir les observations du public et a désigné un Expert Foncier en tant que commissaire enquêteur.
L'arrêté final a décrit une organisation et un déroulement de l'enquête en conformité avec les dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime (article L. 161-10 et suivants, R.161-25 et suivants) et du Code des relations entre le public et l'administration.

2) Affichage

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé en mairie et à chacun des chemins, au format A3 et de couleur jaune, bien visible sur la voie publique.
L'enquête a par ailleurs été annoncée, conformément aux dispositions légales, quinze jours avant son ouverture, par les soins de la mairie dans deux journaux locaux.
Chaque propriétaire riverain des chemins objets de l'enquête publique ont été avertis par un courrier postal.
L'enquête publique, les modalités, les permanences, ont été mises en ligne sur le site de la ville, ainsi que sur un panneau lumineux.

Chemin de la Tirardière

Chemin de l'Epine

Chemin du Buisson côté sud

Chemin du Buisson côté nord

3) Déroulé de l'enquête

Le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été tenus à disposition du public pendant 15 jours, du lundi 3 au lundi 17 octobre en mairie de Vassy, selon ses horaires d'ouverture.
Le public a pu écrire à la mairie par courriel ou papier *« à l'attention du commissaire enquêteur »*.

4) Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a assuré plusieurs permanences en mairie et a visité chacun des lieux objet d'aliénation en présence du personnel de la collectivité.

5) Bilan de l'enquête

Le commissaire enquêteur a rencontré deux personnes qui n'ont pas laissé d'observations, un courrier a été déposé en mairie, les mails et courriers reçus en mairie lui ont été remis.

III - Avis du commmissaire enquêteur

Au terme de l'enquête de 15 jours et après avoir analysé le dossier en collaboration avec les services de la mairie, la mission du commissaire enquêteur consiste à dire si l'aliénation et la cession projetées des 3 chemins ruraux ne nuisent pas au bien public.

1) Chemin de la Tirardière

Ce chemin rural n'ayant plus à ce jour d'existence physique réelle et étant inaccessible, la réalisation du projet permettra au propriétaire d'avoir son jardin en un seul tenant, d'entretenir les arbres et de dégager les ronciers. Aliénation et cession à M. MARTIN apparaissent évidentes.

> avis favorable, sans réserve

2) Chemin le Buisson

Ce chemin rural n'a plus à ce jour d'existence physique réelle en sud et a été réaménagé en nord. La réalisation du projet permettra à Mme DUPOINT d'être propriétaire de son accès nord qui dessert sa maison, mais également ses parcelles contigües. Aliénation et cession à Mme DUPOINT apparaissent cohérentes.

> avis favorable, sans réserve

3) Chemin de l'Epine

Ce chemin rural de très faible largeur limite fortement l'accès à la maison d'habitation. La réalisation du projet conduira le propriétaire de la maison à élargir le chemin, permettant ainsi l'accès aux secours, mais aussi aux camions et tracteurs... La suite du chemin est déjà privée, des servitudes de passage existent pour permettre l'accès aux terres agricoles situées en nord. L'aliénation du chemin et sa cession à M. MARTHE et Mme LINE apparaissent évidentes. Cependant, il faudra créer les servitudes de passage pour les propriétaires des fonds nord afin de ne pas enclaver leurs parcelles.

> avis favorable, sous réserve de créer les servitudes de passage nécessaires

Juridique

Diagnostics énergétiques : interdiction de louer les logements classés G

Albane ROUMIER-LECOMTE
Expert Foncier (61)

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sont officiellement exclus du marché locatif.
Cette interdiction s'applique aux nouveaux contrats, mais également aux renouvellements et reconductions tacites des baux. Elle oblige les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation énergétique pour atteindre à minima la classe F.
En cas de non-respect, les propriétaires s'exposent à des sanctions accrues allant d'une amende à l'impossibilité de percevoir des loyers jusqu'à mise en conformité.

Le congé pour travaux énergétiques est confirmé

Quand le bailleur souhaite réaliser des travaux d'amélioration énergétique, et à condition que ceux-ci nécessitent effectivement la libération des lieux, il peut alors donner congé à son preneur.
La Cour d'Appel de Bordeaux valide ce principe dans son jugement du 6 janvier 2025.
Cette jurisprudence a pour objectif de sécuriser les propriétaires souhaitant rénover leurs biens pour répondre aux exigences du DPE, mais elle rappelle l'importance de justifier la nature des travaux.
(CA Bordeaux, 6 janvier 2025, n°22/05642)

Bail rural en vue d'assurer l'entretien d'un château

Dans le cas de conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains d'un château, le statut du fermage n'est pas applicable.
Un bail rural avait été conclu le 5 septembre 1978, depuis renouvelé de nombreuses fois. En parallèle du bail, diverses conventions d'occupation précaires avaient été actées à partir de 2007 sur des parcelles non comprises dans les baux, pour des durées variables et non régulières.
Le fermier souhaitait la reconversion de ces conventions en bail rural. Mais, selon l'article L 411-2 du Code rural, le statut du fermage n'est pas applicable aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance.
La Cour de cassation, se retranchant derrière les appréciations souveraines des juges du fond, n'a pu que confirmer la solution en rejetant le recours.
(Cass. 3e civ., 13 mars 2025, n° 23-22.576)

Chemin d'exploitation : droit de propriété et droit d'usage

Dans son jugement du 6 janvier 2025, la Cour de cassation a confirmé l'article L 162-1 du Code rural et de la pêche maritime. En effet, la qualification de chemin d'exploitation dépend de son usage et non de la propriété du sol. Cela signifie qu'un chemin peut être considéré comme chemin d'exploitation s'il sert à la communication ou à l'exploitation des fonds, indépendamment de la présence d'un titre de propriété.
Cela confirme donc que, pour la Cour, l'usage d'un chemin d'exploitation l'emporte sur le droit de propriété. Cette décision corrobore une précédente jurisprudence.
(Cass. 3e civ., 6 janvier 2025, n° 23-20.665)

Agriculture

Les cours de la viande sont au plus haut chez les ruminants

Fabrice VASSORT
Expert Foncier (43)

Depuis deux ans, les cours de la viande bovine et ovine connaissent des niveaux toujours croissants, quelles que soient les catégories d'animaux. Cette forte augmentation du prix des ruminants concerne directement les Experts Fonciers spécialistes de l'évaluation agricole, assurantielle ou judiciaire.

Bien que la demande soit modeste, le manque d'offre sur les marchés tire les prix vers le haut. La réduction du nombre d'animaux engendrée par les maladies, la décapitalisation lors des années de sécheresse passées et la limitation de l'offre par la reconstitution de troupeaux y contribuent de façon conjointe. Cette tendance est commune à l'ensemble des pays européens.

En bovin allaitant, quelle que soit la race, le prix du kilo de carcasse d'une vache a connu une augmentation conséquente. Par exemple, dans le bassin du Grand Est, pour une charolaise de conformation correcte (R+) en valorisation standard, il est passé en un an de 5,47 € à 6,31 €. L'évolution de la cotation nationale est identique. (tableau et graphe 1)

L'augmentation en maigre est spectaculaire. Le broutard limousin de 350 kg vif, classé U, atteint 5,20 € le kilo soit un animal à 1 821 € en moyenne. S'il a progressé de 22 % entre janvier 2024 et janvier 2025, cette différence annuelle atteint 31 % en mai. (tableau et graphe 2)

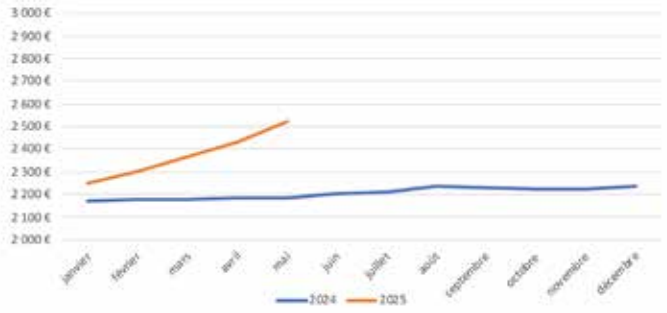
La vache laitière de réforme connait également une très bonne valorisation, quel que soit le type de carcasse. Le prix élevé du lait favorise la conservation des animaux au détriment de la réforme. Sur le secteur du grand ouest, le kilo de carcasse d'une laitière moyennement conformée (P) atteint les 5,76 € soit un niveau jamais vu. (tableau et graphe 3)

Evolution des cours de la viande bovine et ovine

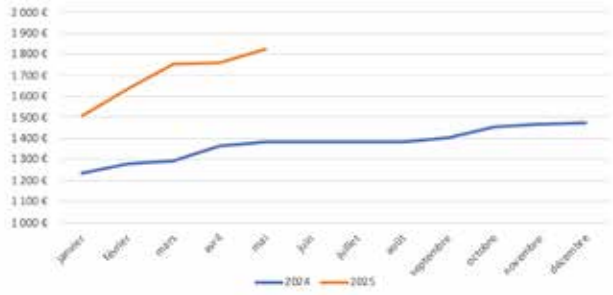
Catégorie d'animaux	Mai 2024	Mai 2025	Variation
Vache charolaise 400 kg de carcasse Classée R+	2 187 €	2 525 €	+ 338 € / + 15 %
Broutard limousin 350 kg vif - conformation U	1 386 €	1821 €	+ 435 € / + 31 %
Vache laitière de réforme 620 kg bassin Grand Ouest - conformation P	1 333 €	1 785 €	+ 452 € / + 34 %
Agneau 19 kg carcasse - prix moyen pondéré national	178 €	188 €	+ 10 € / + 6 %

calculs effectués sur la base des cotations France Agrimer

1 **Evolution du prix moyen d'une vache allaitante de réforme cotations nationales - conformation R - 400 kg carcasse**



2 **Evolution du prix moyen du broutard limousin de 350 kg vif cotations nationales - animaux standards**

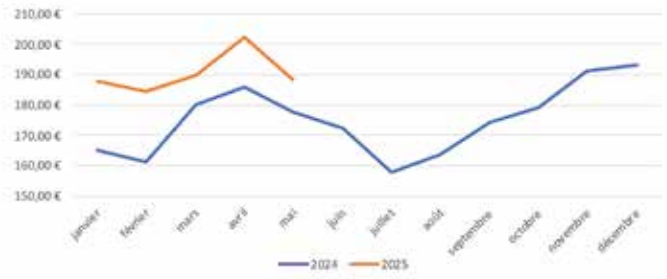


3 **Evolution du prix moyen d'une vache laitière de réforme cotations nationales - conformation P - 310 kg carcasse**

De son côté, l'agneau de boucherie poursuit une hausse régulière depuis plus de deux ans. En période Pascale, un agneau de 19 kg se vendait à la cotation nationale moyenne pondérée de 10,66 €/kg carcasse, soit plus de 200 € l'animal, une augmentation de 9 % par rapport à avril 2024 et de 26 % par rapport à avril 2023.
(tableau et graphe 4)

L'incidence sur la valeur des cheptels est directe. Qu'il s'agisse de l'évaluation dans le cadre d'une transmission ou du chiffrage d'une perte dans un cadre assurantiel, il convient d'être très vigilant sur l'évolution de cours fluctuant rapidement.

4 **Evolution du prix moyen pondéré de l'agneau de boucherie**



Pour se tenir informé

site France Agrimer – outil Visionet – données économiques agricoles et alimentaires
https://visionet.franceagrimer.fr

Urbanisme

L'information du public lors de la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le PLU fixe les règles d'aménagement et d'utilisation du sol à l'échelle communale ou intercommunale. Ce n'est pas un document figé car les collectivités territoriales le font évoluer régulièrement afin de s'adapter aussi bien aux règles supérieures qu'aux nouveaux projets territoriaux.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

Quid de l'information des propriétaires de parcelles, notamment celles constructibles qui se retrouvent déclassées ?
Le public a la possibilité de prendre connaissance du projet d'élaboration ou de révision du PLU en amont du projet lors de la concertation préalable imposée par l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme. Il peut s'agir de réunions publiques, d'exposition de maquettes, d'affichage, d'informations par les journaux locaux ou par le site internet de la collectivité.
Le public peut accéder aux données relatives au projet, mais aussi formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Par la suite, lorsque la collectivité pense que le projet a atteint sa forme définitive, la phase d'enquête publique permet à la population d'émettre ses observations sur un registre papier, par courrier, par voie électronique ou auprès d'un commissaire-enquêteur qui donnera son avis sur le projet au regard des observations recueillies.

A l'issue de l'enquête publique, la publication du PLU et de la délibération qui l'approuve devra être publiée sur le portail national de l'urbanisme.
Le PLU est un acte de portée collective. Toutefois, l'information individuelle des propriétaires n'est pas adaptée dans la pratique car constituant une dépense trop importante pour la collectivité.

AG 2025

Carole LOPES, nouvelle Présidente de la CEF

C'est en Bretagne, le 23 mai dernier, que la Confédération des Experts Fonciers a tenu sa 80e Assemblée Générale, un temps fort important pour l'organisation professionnelle qui a vu un passage de relais de son exécutif.

Près de 150 professionnels étaient donc réunis au Palais des congrès de Saint-Malo, il y a quelques semaines, pour entériner les bilans d'activité et financiers de l'année écoulée et élire les membres d'un nouveau Bureau pour une mandature de 3 ans. A leur tête, pour la première fois de l'histoire de la CEF, une femme a été élue présidente.

Le Bureau de la CEF (2025 – 2028)

Carole LOPES	Présidente	(Auvergne-Velay-Corrèze / Puy de Dôme)
Cyril LE TADIC	Président d'Honneur	(Auvergne-Velay-Corrèze / Puy de Dôme)
Gildas DE KERMENGUY	Vice-Président	(Ouest / Finistère)
Arnaud GOURRAS	Vice-Président	(Languedoc Roussillon / Aude)
Frédérique BRIAND	Secrétaire Générale	(Provence Dom-Tom / Bouches du Rhône)
Pierre DE FRÉMONT	Trésorier	(Centre Franche-Comté / Allier)

Les nouveaux Présidents de commissions

Pierre DE FRÉMONT	commission Prospectives	
Arnaud GOURRAS	commission Formation	
Barbara JANOUEIX	commission Communication	(Sud-Ouest / Bordeaux)
Caroline KEMLIN-DE SALINS	commission Partenariats	(Ouest / Côtes-d'Armor)
Yvon VERSON	commission Agriculture	(Nord / Seine-Maritime)
Serge VITALI	commission Foncier-Immobilier	(Provence Dom-Tom / Bouches du Rhône)

La **feuille de route** du nouveau Bureau de la CEF reposera sur 4 axes majeurs :

> développer la communication interne,
> promouvoir la profession,
> optimiser le recrutement de nouveaux membres,
> doter la CEF d'un parcours de formation diplômant.

« Renforcer notre syndicat est mon objectif principal, le consolider en préservant les initiatives lancées par le Bureau sortant et nos commissions, faire de l'Expert Foncier une profession incontournable, renforcer notre image dans le domaine agricole et le monde immobilier (...) c'est dans cet esprit, qu'avec les membres de mon Bureau, nous allons écrire ensemble un nouveau chapitre de la CEF » a précisé Carole LOPES lors de son discours d'investiture, reprenant en clôture la citation de Louis-René CHATEAUBRIAND :

« Le seul vrai voyage, ce ne serait pas d'aller vers de nouveaux paysages, mais d'avoir d'autres yeux. »

Au cours de cette assemblée, les 20 nouveaux Experts Fonciers, titularisés depuis le 1er janvier 2025 au terme de leur parcours de formation, ont été mis à l'honneur et se sont vus remettre un diplôme.

Deux d'entre eux ont été récompensés des prix MOLINIER et DEMANCHE, au titre de meilleurs mémoires dans la catégorie immobilier et agricole.

Une conférence-formation clôturait la journée sur un thème d'actualité : le recul du trait de côte et ses impacts.

Prix Jean MOLINIER

David CAYLA
(union régionale Languedoc-Roussillon)
pour son mémoire

« L'exploitation des racines de gentiane sur une parcelle occupée, proposition d'une conciliation bailleur-preneur »

Prix Hervé DEMANCHE

Apolline DE BEUKELAER
(union régionale Bassin Parisien)
pour son mémoire

« Le poids des charges d'un Monument Historique dans la balance de donation-partage »

Carole LOPES, portrait...

Elle débute sa carrière dans le notariat puis s'oriente dans l'immobilier. Elle poursuit de nouvelles études et sort major de promotion diplômée du Conservatoire des Arts et Métiers de Paris (ICH). Membre stagiaire de la CEF à partir de 2013, elle est titularisée en 2016 et devient en 2017 expert judiciaire près la Cour d'Appel de Riom.

Elle est ensuite nommée première Vice-présidente de la Compagnie des experts agréés près la Cour d'Appel de Riom, et, à ce titre, fonde un institut de formation d'experts de justice (INFODEX) et en assure la présidence durant 2 ans.

Après avoir enseigné l'immobilier à la Faculté de droit de Clermont-Ferrand, elle intervient aujourd'hui, et ce depuis de nombreuses années, à l'Institut National des Formations Notariales (INFN) sur le droit de la copropriété, les baux, le droit commercial et l'expertise immobilière.

Membre de l'union régionale Auvergne-Velay-Corrèze, Carole LOPES exerce son métier d'Expert Foncier près de Clermont-Ferrand (63), à Chamalières où se situe son siège social et à Riom qui est un bureau secondaire.

SAVE THE DATE

Congrès
CEF / EFF
sous l'égide du CNEFAF

11, 12, 13 juin 2026

Palais des congrès de **Tours**

confédération des
Experts Fonciers

L'EXPERT FONCIER

votre partenaire de l'évaluation

www.experts-fonciers.com