



## En bref

### VOISINAGE Le PLU peut enclaver un fonds



Une société immobilière a fait une demande de certificat d'urbanisme pour des parcelles lui appartenant. Ce certificat n'est pas créateur de droit, il permet seulement de renseigner le contribuable sur la situation d'un fonds, notamment au regard du document d'urbanisme en vigueur. En l'espèce, celui-ci indiquait que les parcelles étaient enclavées, malgré un accès direct sur la voie publique, qui, considéré comme dangereux par la commune lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, avait été indiqué comme impraticable. Afin d'obtenir un accès sur la voie publique par un autre moyen, la société avait assigné les propriétaires des parcelles voisines en désenclavement de son fonds, en vertu de l'article 682 du Code civil. En effet, le propriétaire d'un fonds enclavé peut « 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 ». Il s'agit d'une servitude légale de passage. Plusieurs voisins se sont opposés à la création de ce passage. Ceux-ci ont considéré qu'aucun obstacle physique ne s'opposait à un accès direct sur la voie publique, le fonds ne pouvait donc être considéré comme enclavé. Ils ajoutaient que la société immobilière, avant de réclamer un passage, aurait dû user des voies de recours possibles afin de contester le document d'urbanisme. La cour d'appel n'a pas suivi ce raisonnement : la société propriétaire n'est pas contrainte de contester les actes pris. Dès lors, si les parcelles sont déclarées enclavées, elles peuvent bénéficier d'une servitude légale de passage.

► En savoir plus  
Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 janvier 2016 n° 14-26640.

## IMPÔTS FONCIERS

# La négociation est possible

Chaque année, les propriétaires fonciers constatent avec amertume l'augmentation de la fiscalité locale, et donc une baisse de rentabilité de leurs biens ruraux. Lorsqu'ils sont loués par bail rural, le bailleur peut répercuter une partie de la taxe foncière à la charge du fermier. ●



La taxe foncière est généralement expédiée chez les propriétaires courant du mois de septembre. L'année 2016 n'a pas fait exception, le montant de la taxe foncière était en hausse par rapport à 2015, dû notamment à une augmentation de 1 % des valeurs locatives et de l'augmentation des différents taux des collectivités et établissements consulaires. 2016 aura aussi été marquée par l'augmentation du taux départemental dans bon nombre de départements.

Lorsqu'il s'agit de biens ruraux loués, une partie de la taxe foncière doit être répercutée au profit du preneur. L'article L. 415-3 du Code rural et de la pêche maritime fixe la répartition du montant de la taxe foncière de la façon suivante :

- pour la taxe sur les propriétés bâties, le fermier doit prendre en charge 1/5 de la taxe foncière des propriétés bâties ainsi que de la totalité de la taxe des ordures ménagères, y compris les frais de gestion correspondants ;

- pour la taxe sur les propriétés non bâties, le fermier doit prendre en charge 1/5 de la taxe foncière des propriétés non bâties ainsi que la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture, y compris les frais de gestion correspondants.

### La possibilité de convenir d'un accord amiable

Beaucoup l'ignorent, mais les parties peuvent convenir d'un commun accord que le preneur prenne à sa charge une fraction de l'impôt foncier supérieure au cinquième (Cass, 3<sup>e</sup> civ., 7 mars 1990), à l'exception de la taxe pour frais de chambre d'agriculture, qui reste toujours pour moitié à la charge du preneur. Dans une réponse ministérielle du 28 août 2012, le ministre de l'Agriculture de l'époque avait rappelé l'impossibilité pour le bailleur de réclamer l'intégralité de l'impôt foncier portant sur les biens

pris à bail. Il a néanmoins affirmé la possibilité de convenir d'une répartition pouvant aller jusqu'à 99 % de la taxe sur les propriétés bâties et non bâties à la charge du preneur.

### L'exonération permanente de 20 % au profit de l'exploitant

Depuis la loi de finances de 2006 (loi n° 2005-1719, 30 déc. 2005), l'exploitant bénéficie d'une exonération permanente de 20 % de la part communale et intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, afférente aux terres agricoles. Cette exonération est déduite de la base agricole servant au calcul du montant de la taxe foncière du propriétaire. Ainsi, lorsque les terres sont prises à bail, le bailleur doit rétrocéder cette exonération au preneur. Dans l'hypothèse où la part à la charge du preneur de la taxe foncière est fixée à 1/5, le preneur est exempté du paiement de la taxe communale et intercommunale des propriétés non bâties, compte tenu du bénéfice de l'exonération permanente de 20 % qui lui est rétrocédé. Autrement dit, il ne sera redevable que de la moitié de la taxe de chambre d'agriculture. À l'inverse, si la part de taxe foncière pour les propriétés non bâties mise à la charge du preneur est supérieure à 1/5, celui-ci rembourse au bailleur une fraction égale à la différence entre les deux pourcentages multipliée par 1,25 (auxquels s'ajoutent les frais de gestion) ainsi que 50 % de la taxe pour frais de chambre d'agriculture (auxquels s'ajoutent les frais de gestion).

À la lecture de ce tableau, le constat est sans appel : le propriétaire bailleur doit demander une participation du fermier plus importante que le minimum légal du Code rural. La réduction de la charge est significative. Dans la comparaison développée ci-dessus, la différence - et donc le gain - pour le bailleur est de 2 100 euros entre le résultat d'une clause contractuelle, et l'application de la fraction de droit commun prévue par le Code rural et de la pêche maritime.

Dans les secteurs où les taxes foncières peuvent représenter près de la moitié du

### EXEMPLES CONCRETS

**Total de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB) :**

Commune, intercommunalité et département = 910 €

Taxe ordures ménagères = 400 €

**Total de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB) :**

Commune et intercommunalité = 1 350 €

Taxe de chambre d'agriculture = 300 €

**Exemple 1 :** aucun accord amiable n'a été convenu entre les parties. Par conséquent, c'est l'article L. 415-3 du Code rural et de la pêche maritime qui s'applique.

**Exemple 2 :** les parties ont convenu d'un commun accord que le preneur prend à sa charge 99 % de la TFB et de la TFNB.

EXEMPLE 1 : RÉPARTITION 20 % PRENEUR, 80 % BAILLEUR	EXEMPLE 2 : RÉPARTITION 99 % PRENEUR, 1 % BAILLEUR
<b>PARTICIPATION DU PRENEUR AUX TFB :</b>	<b>PARTICIPATION DU PRENEUR AUX TFB :</b>
Pour la taxe commune, intercommunalité et département : (910 € x 20 %) + 3 % = 187,46 €	Pour la taxe commune, intercommunalité et département : (910 € x 99 %) + 3 % = 927,92 €
Pour la taxe ordures ménagères : 400 € + 8 % = 432 €	Pour la taxe ordures ménagères : 400 € + 8 % = 432 €
<b>PARTICIPATION DU PRENEUR AUX TFNB :</b>	<b>PARTICIPATION DU PRENEUR AUX TFNB :</b>
Pour la taxe commune et intercommunalité : (1 350 € x (20 % - 20 %)) + 3 % = 0 €	Pour la taxe commune et intercommunalité : ((1 350 € x (99 % - 20 %)) x 1,25) + 3 % = 1 373,11 €
Pour la taxe chambre d'agriculture : (300 € x 50 %) + 8 % = 162 €	Pour la taxe chambre d'agriculture : (300 € x 50 %) + 8 % = 162 €
<b>MONTANT TOTAL À RÉCLAMER AU PRENEUR</b> 187,5 € + 432 € + 0 € + 162 € = <b>781,5 €</b>	<b>MONTANT TOTAL À RÉCLAMER AU PRENEUR</b> 927,92 € + 432 € + 1 373,11 € + 162 € = <b>2 895,03 €</b>

### FRAIS DE GESTION (EN %)

POUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES			
Commune	Intercommunalité	Département	Taxe ordures ménagères
3	3	3	8
POUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES			
Commune	Intercommunalité	Taxe chambre d'agriculture	
3	3	8	

fermage maxima de l'arrêté préfectoral, le propriétaire bailleur ne doit pas ignorer cette négociation lors de l'établissement de son bail, ou de la révision contractuelle, ceci d'autant que le locataire, résidant sur

place pourra avoir un impact auprès des collectivités pour limiter les dépenses des collectivités et donc de l'augmentation incessante des taxes. ■

Delphine Bellynck