

## ÉDITORIAL

*L'édition 2016 du Congrès des Notaires de France est consacrée à « La propriété immobilière, entre liberté et contraintes » : Ce droit inviolable et sacré connaît quelques limites et contraintes que ce soit par confrontation aux droits d'autres propriétés ou pour des motifs d'utilité publique ou d'intérêt général.*

*Droit de préemption de la SAFER, contrôle des structures agricoles, troubles du voisinage, etc. : En tout état de cause, la notion de propriété apparaît évolutive avec le temps sous l'effet conjugué des transformations de la société et des politiques publiques.*

*Depuis plusieurs années, évoluant dans un environnement réglementaire et législatif de plus en plus responsabilisant, l'entreprise viticole a encore pris en compte de nouvelles obligations.*

*Dans ce contexte particulièrement complexe, le GIE JURISVIN a un rôle d'anticipation, d'alerte et d'orientation juridique : Les notaires et leurs collaborateurs n'ont jamais eu tant besoin de comprendre et de réagir vite – et judicieusement – au défilé incessant de situations qui les interpellent. Ils ont besoin d'acquiescer des données significatives et utiles, d'accéder à des informations exploitables, fiables et actualisées, puis de les lier et les interpréter afin d'élaborer des solutions adaptées au contexte du client.*

### **En quoi le groupement JURISVIN participe-t-il à l'accompagnement juridique de vos clients viticulteurs ?**

*Le groupement JURISVIN s'est doté de moyens humains et techniques qui permettent à ses membres d'être en alerte continue. Nous avons organisé le partage de l'information pour bénéficier des retours d'expériences de chacun sur des cas complexes ou particuliers. Nous mutualisons nos connaissances et partageons nos réflexions pour nous permettre d'innover en matière de solutions juridiques.*

*Dans un monde en accélération permanente, la veille juridique et fiscale internationale, européenne et nationale est devenue incontournable.*

*Le réseau JURISVIN est exclusivement composé de notaires implantés en régions viticoles sur tout le territoire national. Chacun de ses membres entretient des relations privilégiées avec les viticulteurs mais aussi avec les représentants institutionnels de la filière viticole, les écoles ou les centres de formations, les universitaires. Nous bénéficions ainsi d'un maillage territorial et d'une proximité incomparables.*

*La connaissance de l'environnement économique de nos clients est aussi un atout majeur pour comprendre et anticiper leurs problématiques. Notre rôle est d'éclairer leurs décisions et de prévenir les risques pour protéger leur patrimoine et favoriser leur développement.*



A ce titre, le notaire **JURISVIN** tient en permanence trois postures :

- **Une posture de prévention :** La veille juridique lui permet de mesurer le niveau de protection de ses clients en fonction des nouvelles prérogatives législatives.
- **Une posture de conseil :** L'interprétation technique des textes lui permet d'apporter les réponses actualisées et adaptées à la situation particulière de son client. Il aide ainsi l'exploitant à décider en toute connaissance de cause.
- **Une posture de réaction :** La mobilisation rapide des connaissances, compétences et expériences des membres du réseau lui permet d'agir vite.

### **Quelles sont les nouveautés au sein du groupement JURISVIN ?**

*Cinq nouveaux membres ont rejoint la communauté JURISVIN. Les 45 notaires du groupement sont présents dans les 10 bassins de production viticole – La liste de nos membres est disponible sur notre site Internet [www.jurisvin.fr](http://www.jurisvin.fr)*

*Depuis l'année dernière, JURISVIN se positionne au niveau européen en tant que membre actif de l'AIDV (Association Internationale des Juristes du Droit du Vin et de la Vigne). L'AIDV est une cellule de réflexion et de débats sur des questions juridiques concernant la communauté viticole et le commerce du vin qui regroupe près de 280 juristes de différentes nationalités. L'association contribue ainsi à l'évolution du droit vitivinicole dans le monde et en Europe. L'implication internationale de JURISVIN vient s'ajouter à celle déjà longue auprès des médias et des acteurs de la filière.*

**JURISVIN sera aux côtés des viticulteurs pendant le salon VINITECH-SIFEL à BORDEAUX du 29 novembre au 1 décembre 2016. Détails sur [www.jurisvin.fr](http://www.jurisvin.fr).**

Philippe LAVEIX  
Président

## • La propriété immobilière face à ses défis : l'espace, les voisins et le temps

### Zones agricoles et bon voisinage

On aurait tendance à imaginer que dans le cadre de zones agricoles, les tribunaux privilégient les exploitations agricoles aux habitations. Et pourtant, depuis une vingtaine d'années, les décisions se multiplient, reconnaissant l'existence d'un trouble du voisinage : odeurs nauséabondes, cris d'animaux ou bruits de machines, de présence d'insectes, de pollution d'un étang, de présence de bâtiments défigurant le paysage...

### Le régime des troubles de voisinage

Ces troubles du voisinage sont régis par un régime propre, pour lequel il n'est pas nécessaire de démontrer la faute de l'exploitant pour obtenir réparation. Dès lors que le trouble « anormal » est démontré, le plaignant peut obtenir réparation.

Chaque juge va s'appuyer sur différents critères pour apprécier l'anormalité de la nuisance : durée du trouble, persistance, intensité, etc.

### Privilège de l'antériorité

L'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation dispose notamment que le voisin qui se plaint de nuisances dues à des activités agricoles ne peut obtenir réparation dès lors qu'il s'est installé alors que l'exploitation agricole existait déjà et que les activités agricoles s'exercent en conformité avec la législation.

Néanmoins, les juges peuvent facilement écarter cette règle dès lors que l'exploitant ne respecte pas les réglementations spécifiques à son activité (ex : règles relatives à l'hygiène...).

### Sanctions

L'exploitant agricole à qui l'on reproche des troubles de voisinage peut être sanctionné de diverses manières. Il pourra être notamment condamné à verser des dommages-intérêts, à effectuer des travaux permettant de réduire ou de stopper les nuisances, voire même à cesser l'activité à l'origine des troubles.



## • Protéger la propriété immobilière

### L'insaisissabilité de droit de la résidence principale

Lors de chaque cession, le notaire doit effectuer de nombreuses vérifications, afin de s'assurer que les parties sont efficacement protégées et que le contrat de vente ne peut être remis en cause. Il doit notamment s'assurer que tous les diagnostics immobiliers obligatoires ont été effectués. En matière de vente de bâtiments d'exploitation et d'habitation, le législateur a en effet imposé que soit annexé à tout acte de vente le Dossier de Diagnostics Techniques (art. L.271-4. I Code de la Construction et de l'Habitation).

Désormais toute personne physique immatriculée au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ainsi que les personnes exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante peut bénéficier d'une insaisissabilité de droit concernant les dettes professionnelles.

Lorsque le professionnel exerce son activité à domicile, la résidence principale a donc un usage mixte et la partie non utilisée pour un usage professionnel est également de droit insaisissable, sans déclaration préalable et sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Le prix obtenu de la vente de la résidence principale demeure insaisissable à la condition que les sommes soient réemployées pour l'achat d'une nouvelle résidence principale dans le délai d'un an.

Le législateur a néanmoins prévu que cette insaisissabilité n'est pas opposable à l'administration fiscale en présence de manœuvres frauduleuses du viticulteur, ou de l'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales.

### La déclaration d'insaisissabilité des autres biens non professionnels

Concernant les autres biens non professionnels, comme par exemple l'appartement à la montagne ou le studio en bord de mer, il faudra effectuer une déclaration d'insaisissabilité devant notaire.

## • L'optimisation de la propriété immobilière

### Transmission et bail rural à long terme

Les parts de Groupements fonciers agricoles (GFA) ou les immeubles ruraux bénéficient pour chaque donation ou succession d'une exonération partielle de droits de mutation si les biens (détenus en direct ou par le GFA) font l'objet d'un bail rural à long terme ou d'un bail rural cessible hors du cadre familial

Cette exonération partielle est subordonnée à plusieurs conditions et notamment que les biens loués soient des biens à destination agricole, c'est-à-dire : terres agricoles, bâtiments d'exploitation (chai, hangar à matériel,...) mais également les bâtiments destinés à l'habitation de l'exploitant ou du personnel, qui constituent un même ensemble, une unité économique.

Les biens transmis devront faire l'objet d'un engagement de conservation pendant au moins cinq ans.

D'autre part, le bail doit avoir été consenti depuis au moins deux ans lorsque le preneur est le donataire ou un membre de sa famille.

Lorsque la valeur totale des parts ou biens transmis n'excède pas 101.897 euros par donataire, ils sont exonérés à concurrence des trois quarts de leur valeur ; au-delà, le pourcentage est ramené de 75 % à 50 %.

Le non-respect de la condition de conservation des biens pendant 5 ans entraîne la déchéance de ce régime de faveur : les droits complémentaires seront dus, majorés des intérêts de retard.

En cas de donation, il est bien entendu possible de renouveler l'opération tous les 15 ans, puisque les donations réalisées depuis plus de 15 ans ne sont plus prises en compte fiscalement.

Afin d'optimiser la fiscalité de cette transmission, il peut être également intéressant de transmettre les parts en nue-propriété seulement et de conserver l'usufruit, ce qui permettra de réduire encore davantage l'assiette taxable.

## • L'exercice du droit de propriété immobilière, des limites aux contraintes

### Le droit de préemption de la SAFER

La loi du 13 octobre 2014 et la loi du 6 août 2015 ont encore élargi le champ d'application du droit de préemption de la SAFER.

Désormais, il s'applique à toutes les ventes (même en cas de cession de biens démembrés), apports en société, échanges, et certaines donations dès lors que les biens sont concernés par le droit de préemption, dont la liste a elle aussi été étendue.

### > Quels sont les biens soumis au droit de préemption ?

\* Les biens immobiliers à « usage » agricole et les biens mobiliers qui y sont attachés, quelle que soit leur localisation

\* Les biens immobiliers à « vocation » agricole situés en zone agricole naturelle, ou secteur non urbanisé des communes sans documents d'urbanisme, à l'intérieur d'un PAEN

- les terrains nus ou supportant des installations temporaires

- les bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation

\* Les parts ou actions de sociétés d'exploitation ou de propriétés agricoles cédées en totalité

\* Certaines parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre

\* Les droits à paiement découplés

### > Quelles sont les donations concernées par le droit de préemption ?

L'article L143-16 du code rural permet à la SAFER de préempter dans le cadre des donations à des personnes qui ne font pas partie du cercle familial, dès lors que ces donations portent sur les biens suivants :

- les biens immobiliers à usage agricole et biens mobiliers qui leur sont attachés ou les terrains nus à vocation agricole

- la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole

## JURISVIN en 10 points clefs

- Un réseau exclusivement constitué de notaires
- L'assurance d'un conseil fiable et objectif pour les viticulteurs
- La mise en réseau des savoirs au service de l'efficacité
- Une forte expérience du monde viticole
- L'implantation dans les zones de production
- Un savoir faire reconnu pour la négociation des biens viticoles
- Une capacité d'expertise renforcée par une large connaissance des marchés
- Une pratique quotidienne du droit de la vigne et du vin
- Des moyens d'information modernes, rapides et pratiques
- Un conseil de proximité toujours guidé par la préservation de vos intérêts

## Une relation forte avec la filière viticole

- JURISVIN est membre de l'AIDV – Association internationale des juristes du droit de la vigne et du vin – et participe à la cellule de réflexion et de débats sur les questions juridiques concernant la communauté viticole et le commerce du vin au niveau international.
- Le site Internet de JURISVIN offre à tout professionnel du monde viticole la possibilité d'une première information sur des sujets le concernant.



## L'objet de Jurisvin

Le réseau a été constitué sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Economique dénommé **JURISVIN** ayant pour objet :

- D'apporter aide et assistance à ses membres pour leur permettre d'assurer le conseil notarial auprès des entreprises viti-viticoles et accessoirement agricoles,
- Favoriser au profit de ses membres le développement de la transmission et de la négociation des entreprises viti-viticoles et accessoirement agricoles, sans pour autant pouvoir s'immiscer personnellement dans la négociation,
- Assurer par tous les moyens une communication rapide des informations de cession de ces entreprises entre les associés,
- Développer des actions de formation et d'information juridique, économique, financière et fiscale entre les associés,
- Assurer une aide et une assistance à tout notaire de France qui en exprimerait la demande,
- Participer à l'organisation et à l'animation de toutes actions auprès des entreprises agricoles et leurs organismes professionnels,
- Faire toutes démarches, prendre tous contacts et initiatives pour la promotion du réseau dans le respect des règles déontologiques professionnelles.





# JURISVIN

## Les notaires du monde viticole

### 2B Haute-Corse

Sophie MAMELLI  
20 217 ST FLORENT  
TÉL. 04 95 37 06 00

### 07 Ardèche

Jean-Jacques GOHIER  
07 260 JOYEUSE  
Tél. 04 75 39 40 12

### 10 Aube

Nicolas BRUNEAU  
10 110 BAR-SUR-SEINE  
Tél. 03 25 29 80 03

### 11 Aude

Jacques LAFFON  
11 130 SIGEAN  
Tél. 04 68 40 45 45

### 13 Bouches-du-Rhône

Pierre MILAN  
13 210 S<sup>t</sup> RÉMY-DE-PROVENCE  
Tél. 04 90 92 08 37

### 16 Charente

Sophie DAVID  
16 100 COGNAC  
Tél. 05 45 82 04 66

### Annie REITH-COUSTENOBLE

16 000 ANGOULÊME  
Tél. 05 45 95 06 30

### 17 Charente-Maritime

Pascale ROQUES-ANDRE  
17 520 ARCHIAC  
Tél. 05 46 49 10 85

### 18 Cher

Jacques LEGER  
18 020 BOURGES  
Tél. 02 48 48 18 88

### 21 Côte d'Or

Gilles SÉRAPHIN  
21 204 BEAUNE  
Tél. 03 80 24 79 24

### Maël VIARD

21 000 DIJON  
Tél. 03 80 68 41 15

### 24 Dordogne

Jean-Michel MONTEIL  
24 100 BERGERAC  
Tél. 05 53 74 50 50

### Daniel RABAT

24 100 BERGERAC  
Tél. 05 53 74 50 50

### 26 Drôme

Antoine PAPAS  
26111 NYONS  
Tél. 04.75.26.51.50

### 30 Gard

Jean-Pierre CUILLE  
30 510 GÉNERAC  
Tél. 04 66 01 30 62

### Vincent CUILLE

30 510 GÉNERAC  
Tél. 04 66 01 30 62

### 33 Gironde

François-Jean COUTANT  
33 330 S<sup>t</sup> ÉMILION  
Tél. 05 57 24 71 05

### Julie GARRAU-MOUNET

33 500 LIBOURNE  
Tél. 05 57 51 61 18

### Philippe LAVEIX

33 540 SAUVETERRE-DE-GUYENNE  
Tél. 05 56 71 50 23

### Elisabeth SEYNHAEVE

33 330 S<sup>t</sup> ÉMILION  
Tél. 05 57 24 71 05

### Grégory SEPZ

33 710 PUGNAC  
Tél. 05 57 68 80 13

### Maylis SICHERE-LAWTON

33 250 PAUILLAC  
Tél. 05 56 73 30 20

### François VIEN-GRACIET

33 500 LIBOURNE  
Tél. 05 57 51 52 25

### 34 Hérault

Étude BORIES  
34 420 VILLENEUVE-LES-BÉZIERS  
Tél. 04 67 39 45 39

### Éric NAHME

34 150 GIGNAC  
Tél. 04 67 57 50 25

### 37 Indre-et-Loire

Jean-Yves BOUFFANT  
37 000 TOURS  
Tél. 02 47 70 30 00

### 41 Loir-et-Cher

Séverine TAPHINAUD  
41 110 S<sup>t</sup> AIGNAN-SUR-CHER  
Tél. 02 54 71 16 16

### 44 Loire-Atlantique

Georges TEILLIAIS  
44 190 CLISSON  
Tél. 02 40 54 07 84

### 47 Lot-et-Garonne

François BERNARD  
47 170 MEZIN  
Tél. 05 53 65 73 08

### 49 Maine-et-Loire

Véronique ZENNER  
49 650 ALLONNES  
Tél. 02 41 53 08 80

### 51 Marne

Chantal THIBAUT  
51 100 REIMS  
Tél. 03 26 87 71 71

### 58 Nièvre

Joël GAUTHIER  
58 400 LA CHARITÉ-SUR-LOIRE  
Tél. 03 86 70 90 40

### 66 Pyrénées-Orientales

Annie LAMARQUE  
66190 COLLIOURE  
Tél. 04 68 82 04 90

### Philippe NICOLAS

66 220 S<sup>t</sup> PAUL-DE-FENOUILLET  
Tél. 04 68 59 00 05

### Laurence PUIG

66 602 RIVESALTES  
Tél. 04 68 64 03 71

### 67 Bas-Rhin

Claude RINGEISEN  
67 203 OBERSCHEFFOLSHEIM  
Tél. 03 88 78 04 19

### 68 Haut-Rhin

Nathalie ZANETTE  
68 750 203 BERGHEIM  
Tél. 03 89 73 63 09

### 69 Rhône

Jean-Christophe HOCHÉ  
69 910 VILLIE-MORGON  
Tél. 04 74 04 24 86

### Denis-Pierre SIMON

69 005 LYON  
Tél. 04 78 25 26 38

### 71 Saône-et-Loire

Colette GASSELIN  
71 570 ROMANECHE-THORINS  
Tél. 03 85 35 51 73

### 72 Sarthe

François de CHASTEIGNER  
72 014 LE MANS  
Tél. 02 43 74 03 20

### Elisabeth JOYEAU

72 014 LE MANS  
Tél. 02 43 74 03 20

### 81 Tarn

Alain MONS  
81600 GAILLAC  
Tél. 05 63 57 00 09

### 83 Var

Thierry PARCE  
83 780 FLAYOSC  
Tél. 04 98 10 36 10

### Rodolphe PIONNIER

83390 CUERS  
Tél. 04 94 13 51 30

### 84 Vaucluse

Guy GERAUD  
84 110 SABLET  
Tél. 04 90 46 90 21

### 89 Yonne

Alexandre GUILPAIN  
89 700 TONNERRE  
Tél. 03 86 54 40 26

### LE PROCHAIN RENDEZ-VOUS DU GROUPEMENT JURISVIN

Les notaires **JURISVIN** seront présents au salon VINITECH SIFEL du 29 novembre au 1 décembre 2016.

Détails sur [www.jurisvin.fr](http://www.jurisvin.fr)