

Le Chasseur de Bécassines

Organe du Club International des Chasseurs de Bécassines

N° 194 juillet 2024



■ **Page 12.**
**L'assemblée
générale du CICB.**

■ **Page 4.**
**La gestion patrimoniale
d'un territoire
cynégétique.**

De l'acquisition jusqu'à la transmission, en passant par la valorisation, Jean-Jacques Martel, expert immobilier et foncier, médiateur près la Cour d'Appel de Paris, maître de conférences à l'Université de Lille et administrateur du CICB, dresse un résumé complet de tout ce qu'il faut savoir si vous envisagez d'acquérir un marais.

La gestion patrimoniale d'un territoire cynégétique

LES territoires des amateurs de chasse au gibier d'eau, et plus particulièrement la bécassine, sont très souvent qualifiés de zones humides selon l'article L211-1 du Code de l'Environnement : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

A ce titre, ils peuvent être concernés par des réglementations particulières qui doivent nécessairement être connues du chasseur propriétaire. Ces réglementations peuvent se révéler contraignantes et évoluer dans le temps, au gré de l'évolution sociétale, de la pression politique et de la jurisprudence nationale ou européenne.

La chasse à la bécassine, mais aussi plus largement celle du gibier d'eau, est un mode de chasse chargé de traditions. Les hutteurs et bécassiniers partagent souvent les mêmes territoires de chasse. Le hutteur y pratiquera la chasse de nuit avec ses appelants alors que le bécas-

sinier exercera sa passion de jour, accompagné de son chien. Un écosystème économique, juridique et écologique complexe s'est donc progressivement créé autour de ces territoires.

La raison avant la passion

Acquérir son futur lieu de chasse, quelle que soit sa superficie, requiert donc beaucoup de maîtrise. La passion ne doit surtout pas exclure la raison. Le candidat acquéreur prend ensuite connaissance de la difficulté de son projet : trouver, négocier, comprendre, réaliser et financer, tels sont les défis à relever avant de pouvoir assouvir sa passion et de se glisser au volant de son tracteur pour enfiler les roues-cages.

L'acquisition réalisée, il connaîtra alors le bonheur de pouvoir entretenir et chasser sur son territoire. Il devra également, tout au long de sa propriété, rester lucide et vigilant pour que cette propriété ne devienne pas un fardeau, pour lui-même, ses ayants droits ou ses ayants causes.

L'acquisition se réalisant souvent bien après 50 ans, il sera d'ailleurs

vraisemblablement opportun d'y intégrer une réflexion patrimoniale dès l'acquisition. Et oui, le temps passe parfois bien vite.

L'objectif de cette publication n'est pas d'être exhaustive mais simplement de pouvoir vulgariser auprès des adhérents du CICB (Club International des Chasseurs de Bécassines) quelques conseils pratiques à chacune des étapes essentielles.

Une prospection difficile

Disons-le d'emblée, prospecter l'endroit de ses rêves ne sera pas simple, surtout dans certaines régions. Le nombre de chasseurs dans certains départements est important (et tant mieux) rendant la loi du marché très rude. Certaines régions sont également de plus en plus urbanisées rendant les zones chassables de plus en plus rares.

L'intervention de certains établissements publics n'arrange rien puisque certaines zones préemptées deviendront souvent des territoires non chassables (par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres notamment).

Il faut donc être proactif sur la recherche. Les propriétés changent ainsi souvent de mains entre « amis ». Combien de fois ai-je entendu quelqu'un regretter de n'avoir pas su que la propriété voisine venait d'être vendue, alors même qu'il connaissait le propriétaire ? L'incompréhension est souvent partagée : combien de vendeurs m'ont indiqué qu'ils n'auraient jamais pensé que le voisin pouvait être intéressé !

Deux constats d'expérience : celui qui vend le fait souvent à regret et n'appréciera pas la publicité de son projet de vente (ce qui ne vaut pas pour les héritiers d'un propriétaire décédé). Il est donc primordial, lorsqu'on convoite une propriété cynégétique, de le faire savoir clairement à son propriétaire, c'est ce qu'on appelle semer une graine, avec élégance...

En aucun cas, cela vous assure d'acquérir le territoire de votre voisin mais cela pourrait vous éviter la déconvenue de ne pas l'avoir su le moment venu.

Il est important de déterminer sa zone de recherche. Acheter un bien à 10 km de chez soi ou à 60 km, notamment lorsqu'on vieillit, ne présente pas le même intérêt.

Pour l'entretien, la surveillance, le piégeage, le nourrissage ou l'agrainage et même certainement pour pouvoir aller y chasser une petite heure le dimanche matin sans trop perturber la famille, la proximité d'un territoire de chasse du lieu d'habitation (résidence principale ou secondaire) de son propriétaire est un atout considérable et peut même entraîner une survaleur, au titre de la convenance personnelle. Il faut ensuite consulter les spécialistes de la transaction cynégétique. Il y en a dans chaque région. N'hésitez pas à les rencontrer au préalable, même s'ils n'ont rien à vendre. Ce n'est pas un temps de perdu puisque connaître l'agent immobilier chargé de la vente d'un bien vous assurera certainement l'avantage d'être appelé parmi les premiers.

Se renseigner avant l'acquisition

La consultation des annonces est également une opportunité même si ce type de mise en relation est finalement assez rare. Enfin, n'hésitez pas à le faire savoir dans votre entourage, l'information se trouve parfois bien plus près qu'on ne le pense. Lors de la phase de recherche, deux situations se présentent :

Une recherche non ciblée (selon opportunité) : il vous faudra être attentif, disponible et surtout très réactif. L'information circule très vite et on arrive souvent trop tard. Une recherche ciblée (un bien identifié) : il faut être patient et ne pas être trop exigeant, il faut privilégier le relationnel avec celui qui envisage de céder son bien, aujourd'hui, demain ou même après-demain. Il le fait souvent à contre-cœur et privilégiera souvent la relation avec son acheteur.

Enfin, petit conseil lors de la négociation finale : chipoter sur le prix d'un bien qu'on convoite ardemment se révèle souvent désastreux. Celui qui vend la prune de ses yeux n'appréciera pas et celui qui tente d'acheter regrettera assurément d'avoir cherché à négocier si, finalement, le bien lui passe sous le nez.

Même si la peur n'évite pas le danger, il est conseillé à tout acquéreur de bien se renseigner sur le bien convoité.

Certaines surprises peuvent se révéler une fois l'acte signé.

Il semble donc nécessaire de vérifier, notamment, les points suivants :

- l'absence d'enclave au milieu de la propriété (elles sont monnaie-courante sur certains secteurs et notam-



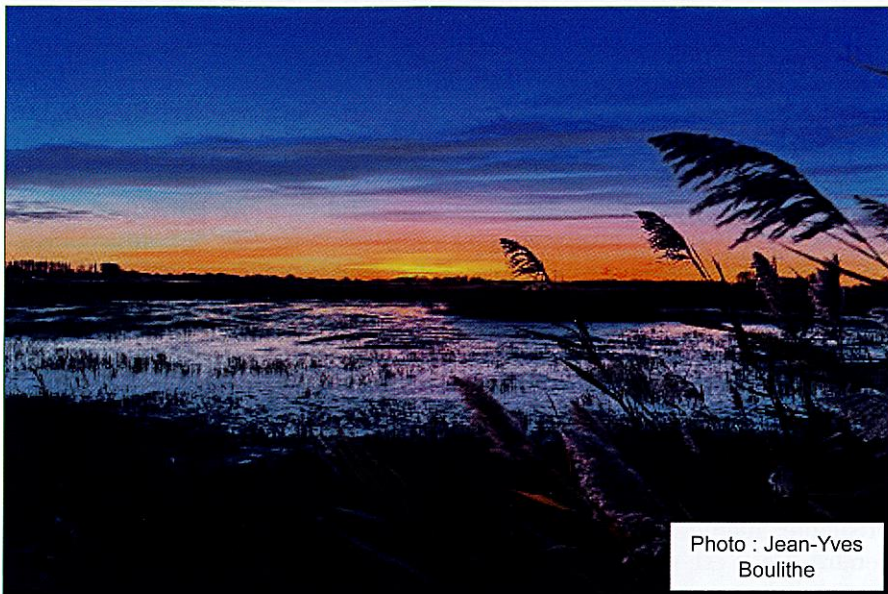


Photo : Jean-Yves Boulithe

ment sur les anciennes tourbières) et pour laquelle on pourrait vous rétorquer « c'est assez simple, il faudra demander ultérieurement une prescription acquisitive au notaire et puis surtout on n'a jamais vu personne venir sur cette petite parcelle ».

Bah tiens, ces enclaves sont régulières et les notaires rechignent (avec raison) à établir ces actes de prescription acquisitive ;

- l'identification du numéro de hutte et la consultation attentive du cahier de prélèvements (la règle d'or) ;
- les différentes contraintes d'urbanisme et notamment le classement au regard du réseau Natura 2000 ;
- l'absence de servitude privée ou publique consentie (une clause de compensation écologique par exemple) ;
- l'absence de chemin rural (même refermé) qui traverserait la propriété ;
- la vérification des éventuels remblais du passé. Certains chemins ont parfois été remblayés et empierrés avec du fibrociment (amiante), le tout, en toute bonne foi.
- la vérification de l'obtention préalable du permis de construire nécessaire aux extensions ou reconstructions de huttes ;
- la vérification administrative des captages d'eau existants, sont-ils répertoriés.

Les surprises de Natura 2000

L'identification du réseau Natura 2000 pourrait apporter son lot de surprises dans les décennies à venir.

Si aujourd'hui la chasse n'a pas été impactée, rien n'est moins sûr pour demain.

Le changement de propriétaire peut également être le fait générateur de certaines exigences de voisinage. Le lieu était chassé par le même propriétaire depuis 50 ans et personne n'osait remettre en cause certains usages, souvent tacites.

Pour terminer, l'acquéreur doit se faire accompagner de son propre notaire, peu importe l'identité du notaire du vendeur (un notaire connaisseur des règles cynégétiques, si possible) afin d'affiner son projet d'acquisition, notamment son statut juridique (cela ne vous coûtera pas plus cher puisqu'ils se répartiront les émoluments selon l'usage de la profession). Le bien doit-il être acheté en nom propre ou sous la forme d'une SCI (société civile immobilière) ? Les deux statuts ont des avantages et des inconvénients mais la possibilité d'une acquisition par une SCI peut offrir certains avantages qu'il vous faudra étudier sérieusement (transmission, IFI, préemption).

L'entrée en possession

Une fois la propriété achetée, le premier réflexe serait d'aller se présenter aux voisins et riverains.

Il pourrait vous permettre d'éviter quelques impairs : la modification d'un commun accord avec l'ancien propriétaire quant à certaines

limites du territoire par exemple (mais que les héritiers du vendeur ignoraient).

C'est aussi parfois l'occasion de purger la déception du voisin qui aurait souhaité acquérir le territoire. Posez-lui la question « En aviez-vous fait part à votre prédécesseur... ? ». Vous verrez alors le malentendu changer de camp !

L'idéal serait ensuite de faire une étude environnementale : certains cabinets sont spécialisés. La dépense peut sembler importante et inutile (entre 5 et 15 k€), en réalité elle ne l'est pas. Il existe même quelques possibilités de subventions ou d'assistance par certaines fédérations. C'est un peu comme un plan simple de gestion pour une forêt. C'est un document de planification et de gestion du territoire sur plusieurs années.

Ces études facilitent également grandement la discussion avec les représentants des administrations (DDTM, Agence de l'eau, Police de l'eau, OFB, collectivités publiques ou territoriales, syndicats mixtes). Les techniciens de ces administrations apprécieront forcément cette démarche environnementale, pour ne pas dire écologique.

La sensibilité environnementale et écologique augmente et les attentes administratives avec.

Enfin, ne vous précipitez surtout pas pour faire réaliser des travaux d'aménagement, d'agrandissement ou d'assèchement. Un café partagé avec l'ancien garde des lieux pourra également vous éclairer sur quelques impairs à ne pas commettre.

Observer avant de gérer

Commencez par bien connaître votre nouveau territoire avant d'entreprendre des actions de gestion significative.

Une année ou deux de pratique vous permettront de mieux connaître les réseaux hydriques, de diagnostiquer les coupes d'arbres à pratiquer, de repérer les zones sensibles pour le matériel, de retrouver les chemins ou les anciens aménagements piégeux (comme les anciens parcs grillés).

L'identification du réseau Natura 2000 pourrait apporter son lot de surprises dans les décennies à venir. Si aujourd'hui la chasse n'a pas été impactée, rien n'est moins sûr pour demain.

lagés), d'identifier le gibier sédentaire et le gibier migrateur, d'adapter le plan de gestion du grand gibier...

Il faut également du temps pour implanter un mirador, l'endroit stratégique n'est pas toujours celui qu'on croit lors de la première visite. Vient alors la nécessité de s'intéresser un minimum à la réglementation en vigueur, aux usages locaux et même aux nouveaux avantages de certains mécanismes.

L'idée n'est pas de faire un inventaire à la Prévert mais plutôt de citer quelques incontournables de la culture juridique du propriétaire de marais et notamment la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, le réseau Natura 2000, la compensation écologique (loi n° 2016-1087 du 8 août 2016) et la directive « oiseaux et habitats » (Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009).

Ces textes sont consultables facilement sur le net.

Les usages locaux doivent aussi être observés. L'éco-brûlage est un sujet sensible bien connu. On parle aussi d'écobuage pour les pâturages agricoles. Usage jusqu'à aujourd'hui toléré, il semble menacé dans certaines zones stratégiques (marais de Balençon par exemple).

Quelques conseils de bon sens et d'apaisement s'imposent :

- Ne brûlez pas au milieu d'une

période de sécheresse, ni pendant les vacances scolaires.

- Prévenez, ou plutôt déplacez-vous, à la gendarmerie locale et chez les pompiers pour expliquer votre pratique et les prévenir de vos travaux.

- Et surtout, procédez par plusieurs tranches successives et à bon vent.

Les gendarmes et les pompiers exècrent être appelés par la moitié des campeurs voisins qui satureront le standard pour signaler le début d'un incendie...

Lorsque le journal de 20 heures sensibilise ses téléspectateurs du dimanche soir aux feux de forêt, le moindre départ de fumée peut générer des dizaines d'appels le lendemain...

Bref, si l'éco-brûlage est un formidable outil écologique pour nos marais, il est mal connu donc fait souvent très peur. Le réchauffement climatique ne devrait pas arranger la situation. Pourtant, si le brûlage devenait impossible, certains territoires deviendraient hostiles pour nos oiselles et se transformeraient en repaires pour les sangliers. Sans doute nous faudrait-il plus communiquer en ce sens.

Le contrat de bail

Il arrive parfois qu'un territoire de chasse soit loué : à son propre bénéfice ou au bénéfice d'un tiers. Le contrat de bail de chasse est un contrat de louage relevant du

Code Civil. Il est malheureusement trop souvent maltraité quand il n'est tout simplement pas verbal. C'est évidemment une erreur à ne pas commettre.

Il faut d'abord distinguer le droit de chasse du droit de chasser. Le droit de chasse vous confère un droit exclusif de chasser, réguler et d'assurer la garderie. Le droit de chasser est, quant à lui, lié au bail rural. Il permet notamment au fermier d'accompagner le titulaire du droit de chasse. Il peut aussi permettre au titulaire du droit de chasse de désigner un tiers pouvant chasser sur son territoire.

Trop d'incompréhensions subsistent sur ces sujets et cela génère encore trop de conflits.

Il faut donc impérativement rédiger un bail écrit et prévoir précisément les droits et devoirs de chacun (la fin du bail et ses conditions éventuelles de renouvellement notamment).

Là encore, la consultation d'un notaire est fortement recommandée. Cet acte a un coût mais il évitera bien des soucis.

Certaines locations sont aussi consenties par les communes, notamment au titre des marais communaux, bien connus des chasseurs de bécassines. Cette location doit obligatoirement avoir lieu par voie d'appel d'offre publique pour une durée déterminée et selon un cahier des charges préalable. Les propositions sont portées par voie d'en-



Photo : Nathalie Andrieu

chères publiques et ne permettent pas un droit au renouvellement ou de préférence, sauf si- celui est indiqué dans le cahier des charges.

Pour se convaincre de la problématique de la location, il suffit de consulter la « Une » du journal la Voix Du Nord du 14 avril 2024. Une pleine page intitulée « Chasse : les huttes de la discorde » pointe du doigt les dérives locatives.

Si certains diront que c'est un problème très localisé, les incompréhensions et les difficultés locatives du bail de chasse, tant sur les plans cynégétique, économique, juridique, ou même fiscal sont rencontrées par l'un ou l'autre d'entre nous chaque saison...

La transmission

Transmettre son territoire de chasse à ses enfants représente souvent un idéal pour son propriétaire.

Il peut également vite se révéler un casse-tête familial, pour ne pas dire un cauchemar... L'indivision successorale génère malheureusement de nombreuses difficultés. La détention par une SCI pourrait sembler plus adaptée à une gestion organisée.

La chasse est un plaisir individuel qui s'exerce en bonne compagnie, familiale, amicale ou relationnelle.

En clair, c'est chacun chez soi. Dès lors, la détention indivise a ses limites dans la gestion et la préservation.

Une gestion familiale s'entend d'autant plus facilement qu'un des deux parents est toujours détenteur, en nue-propriété ou en usufruit.

Il faudra donc, pour celui qui souhaite transmettre son bien, anticiper cette situation et en parler ouvertement avec ses enfants. Il faudra également l'évaluer et ce d'autant que cette évaluation n'est pas confrontée au marché. Elle fera forcément naître des rancœurs, tôt ou tard.

Aussi, si la transmission doit être envisagée avec le notaire de famille, l'évaluation doit être réalisée par un tiers, si possible connaisseur de la chasse. Les experts fonciers sont souvent connaisseurs de ce type d'évaluation. Si l'évaluation est contestée ultérieurement, elle risque de décrédibiliser également le notaire chargé du partage. Il perdrait alors son statut neutre.

Une transmission réussie demande beaucoup de transparence et de patience, et donc d'anticipation.

La cession

La stratégie de cession est primordiale pour un vendeur. Lorsqu'on

projette de vendre son bien, il faut prioritairement identifier si ce bien risque d'être convoité par les détenteurs d'un éventuel droit de préemption. Aussi, plusieurs hypothèses se présentent pour le vendeur. Si la préemption ne semble pas risquée, souhaite-il une information large du marché ? Par la publicité principalement, il sera alors destinataire de nombreuses marques d'intérêt mais pourrait avoir du mal à faire le tri parmi ces amateurs.

A-t-il déjà un acquéreur pressenti ? Dans ce cas, il faut le prévenir et engager avec lui une négociation privilégiée.

Souhaite-il confier la recherche d'un acquéreur à un tiers ? Il convient alors de s'adresser à un agent immobilier spécialisé et surtout local.

2. Si la préemption semble risquée : Il est primordial de faire réaliser l'évaluation de son bien par un tiers expert de justice. Il faut également envisager les scénarii de cession avec son notaire et notamment si le bien est détenu par une société. Désormais, la cession majoritaire des parts sociales d'une SCI peut également être soumise au droit de préemption.

Dans le cas d'une vente de gré à gré, si le bien est finalement préempté, le préempteur fait évaluer le bien par les services des domaines et



propose l'acquisition au prix des domaines.

La vente de gré à gré

Il semble alors dans votre intérêt de vous faire assister par un expert immobilier lors de cette visite.

Si le propriétaire refuse l'offre, et il en a le droit, la procédure est longue et pourrait aboutir à une impasse. En effet, le juge de l'expropriation pourrait finalement confirmer la valeur du service des domaines. Le choix du propriétaire serait alors limité : vendre à une valeur inférieure ou conserver son bien.

La valeur des domaines ne prend en considération que les éléments de référence avoisinants et des écarts substantiels sont souvent constatés (cf les articles cités ci-dessous). L'inspecteur des domaines ne connaît souvent pas les particularités cynégétiques et se contente d'une valeur technique. La validité de l'avis des domaines est d'un an mais elle marquera au fer rouge la transaction. Elle ne peut plus se dérouler « sereinement » avec le préempteur.

Il est donc fondamental de faire réaliser une expertise par un expert de justice avant la visite des domaines. D'ailleurs, certains établissements publics ou collectivités recourent également aux expertises privées préalables (pas le Conservatoire du Littoral).

Dans le cas d'une vente publique, par son notaire par exemple, la procédure de préemption devient une procédure de substitution. Le titulaire du droit de préemption ne peut que se substituer au dernier enchérisseur et à la dernière enchère.

La subtilité se justifie ainsi. En cas de vente de gré à gré, un vendeur peut convenir d'un prix de cession fictif sachant que le bien risque d'être préempté.

La procédure publique exclut normalement cette fictivité et justifie la simple substitution.

La valeur vénale

Des préemptions sont régulièrement proposées à moins de la moitié du prix de cession offert. Les enjeux sont donc importants.

La valeur vénale du territoire n'est pas le meilleur prix. La valeur

vénale correspond à une définition juridique et le prix en est la concrétisation économique.

La valeur vénale des zones humides est complexe et représente un enjeu stratégique, notamment fiscal (pour l'impôt sur la fortune immobilière), la transmission (donation ou succession) et même la cession (préemption). Il est donc souvent nécessaire de faire intervenir un tiers expert. L'expert ne peut être intermédiaire lors de la vente. Il est donc totalement objectif et indépendant. Sans compter qu'il est responsable de son évaluation.

L'intervention de l'expert peut se résumer ainsi : définition de la mission, appréhension du contexte, désignation du territoire concerné et date de l'évaluation.

La valorisation répond donc à cette équation délicate et, si l'un des quatre éléments change, alors l'évaluation n'est forcément plus la même. Le contexte est l'élément central de la réflexion de l'expert. Il sera donc déterminé en accord avec le mandant et précisé dans le rapport.

Il est important de savoir que les facteurs de la valeur d'une propriété de chasse oscillent entre : des éléments objectifs (superficie, présence d'un pavillon ou d'une hutte, accessibilité, sécurité, diversité cynégétique, état d'entretien, plan d'eau) et des éléments plus subjectifs (le caractère bucolique du lieu, l'attractivité cynégétique, la diversité du territoire, la tranquillité, la proximité d'un lieu de villégiature, et même l'histoire plus ou moins illustre des lieux) et parfois avec des éléments stratégiques (le mode de cession envisagé, la présomption de préemption, la confidentialité, l'urgence, etc...).

La méthode d'évaluation privilégiée par l'expert sera forcément la méthode par comparaison (cf références d'articles ci-dessous).

Trois facteurs permettent d'assurer à cette méthode une réussite assurée :

- Les éléments de comparaison : il faut les trouver, les choisir et les

La mission d'expertise se construit conformément aux règles édictées par la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

cibler... Un bois et un marais ne peuvent ainsi pas être comparés. Cette erreur est trop souvent commise. Le bois est souvent plus cher à l'hectare que le marais. Rien d'anormal puisqu'il procure des avantages fiscaux (la loi Sérot-Monichon) dont ne bénéficient malheureusement pas les zones humides, il procure des revenus et il sera moins coûteux à l'entretien...

- L'expérience de l'évaluateur : en la matière, le risque de la comparaison « canada dry » est élevé. L'expert chargé de l'évaluation doit être avant tout chasseur, ou tout au moins bien connaître le sujet. Il devra apprécier la potentialité cynégétique et pas se laisser bernier par une comparaison métrique.

La valeur du bien et le carnet de prélèvement

Une hutte de 3 hectares qui présente un cahier de prélèvement de 500 pièces n'a rien à voir avec la même hutte qui affiche une cinquantaine de pièces par an. Attention, la valeur ne sera pas pour autant proportionnelle au carnet de prélèvement...

L'intelligence artificielle et certains sites d'évaluation en ligne ne sont pas du tout adaptés pour l'évaluation de ce type de propriété.

- La qualité du rendu : l'évaluation doit être consignée dans un rapport d'expertise écrit. La détermination de la valeur vénale n'est pas une discussion au coin du feu, au risque d'une confusion du contexte.

La mission d'expertise se construit conformément aux règles édictées par la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les experts fonciers et les experts de justice sont rompus à ce type d'exercice.

La valorisation

Il est donc plus important de choisir un expert chevronné et dont la notoriété peut s'avérer utile (même si celui-ci est éloigné géographiquement) plutôt qu'un expert local qui n'aurait pas une culture cynégétique suffisante.

Enfin, il est nécessaire de valoriser son bien et recourir à une véritable expertise dans certains cas : sortie d'indivision, droit de retrait d'un associé d'une SCI, apport ou refinancement par exemple. Les rac-

courcis habituels desservent souvent les propriétaires : la valeur d'une quote-part indivise ou d'une quote-part des parts sociales n'est malheureusement pas le pourcentage de la valeur de l'immeuble. Ce serait bien trop simple. L'expert est également rodé à ce type d'exercice. Enfin, cette publication se voulant un rapide mais copieux balayage des situations que vous pourriez rencontrer, il nous semble intéressant de vous proposer plusieurs publications approfondissant certains thèmes abordés (préemption, valorisation, NATURA 2000, parts de SCI, bail de chasse, Conservatoire du littoral...).

Elles peuvent vous être adressées sur simple demande par mail : jjmartel@martel-expertises.fr.

◆ J.-J. Martel, M. Noël, AJDI, décembre 2023, étude, 823, « Comparaison n'est pas raison ». Cet article développe la méthodologie de la comparaison et son application dans un rapport d'expertise. J.-J. Martel, M. Noël, Lexis Nexis, Rev Loyers et Copropriété, n°5, mai 2022, étude, « La hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière ou locative ». Cet article expose les différentes possibilités d'expertise selon le degré d'importance et de contra-

diction souhaité, notamment en cas de contentieux (une sortie d'indivision).

◆ J.-J. Martel, F. Ducloy, A. Leblond, AJDI, juillet 2021, pratiques, 501 « Évaluation des parts sociales d'une SCI : Casse-tête comptable, juridique, fiscal et économique ».

Cet article expose la particularité de la valorisation des parts de SCI lorsque la cession, la transmission ou le retrait s'effectuent par le biais des parts sociales et non par la vente de l'immeuble.

◆ J.-J. Martel, AJDI, 805, décembre 2020, « Avis du domaine sur la valeur vénale, entre utilité et futilité ».

et

◆ J.-J. Martel, H. Dhonte, Lexis Nexis, revue Actes pratiques & ingénierie immobilière, revue trimestrielle du jurisclasser, janvier 2015 « France Domaine : instrumentalisation politique ou fiction de la valeur vénale »

Ces deux articles exposent clairement l'intérêt d'une expertise préalable (avant le passage des domaines) si le bien risque d'être préempté. Cette expertise doit être réalisée par un expert de justice. Idéalement, il assistera à la visite des lieux.

◆ J.-J. Martel, Le Mag des experts fonciers, décembre 2014, « Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral ».

Le sujet est sensible, comment faire cohabiter un bail de chasse avec la préemption d'une propriété par le Conservatoire du Littoral...

◆ J.-J. Martel, AJDI, 832, étude, décembre 2015, « valeur vénale et liquidité »

Cet article expose la différence entre l'objectivité de la valeur vénale et la plus forte subjectivité du prix ainsi que l'importance d'une bonne stratégie dans la cession d'un bien immobilier, quel qu'il soit.

◆ J.-J. Martel, revue Actes pratiques & ingénierie immobilière, revue trimestrielle du jurisclasser, janvier 2015 « Pré-rapport : souhaité... Indispensable ? Mais coûteux ! »

Cet article expose l'intérêt du pré-rapport dans une opération d'expertise. Il évite bien des incompréhensions.

◆ J.-J. Martel, G. Duperron, Revue Le Saint Hubert, 105, étude 52, janvier février 2013, « Valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques et NATURA 2000 ».

Cet article, écrit en février 2011, n'a





pourtant pu être publié que deux ans plus tard (faute d'intérêt réel pour le sujet). Il aborde les perspectives patrimoniales des biens identifiés par le réseau NATURA 2000, par suite de l'arrêt de la Cour de Justice Européenne (affaire C-241/08).

◆ J.-J. Martel, Revue EXPERTS, 91, août 2010, page 35 à 39, (article repris intégralement dans la Revue Bécasse Passion en août 2011) « Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires ». Le sujet de la valorisation des espaces cynégétiques est également abordé et plus particulièrement les espaces dunaires.

Conclusion

Le rêve de tout nemrod est de posséder son petit coin de paradis. Cette publication permet d'informer nos lecteurs sur la gestion patrimoniale d'un territoire cynégétique. Il faudra être très attentif à l'évolution de la réglementation, y compris à l'évolution des réglementations existantes. Je pense tout particulièrement au réseau Natura 2000. Plus que jamais, ces territoires doivent rester magiques. Il semble pourtant qu'il deviendra de plus en plus diffi-

cile de les acquérir, de les entretenir et même de les transmettre.

La pression politique (le contexte européen), la pression médiatique (cf la récente « Une » de la Voix du Nord), la pression sociétale (le bien-être animal) mais aussi la pression judiciaire avec les nombreux recours des associations écologistes, risquent de modifier, pour ne pas dire impacter, notre passion commune. La peur n'évitant pas le danger, il ne faut pas se laisser intimider en continuant à acquérir ces territoires tout en les appréhendant de mieux en mieux et n'oubliant plus de communiquer pour transmettre notre passion commune, particulièrement liée à la nature protégée par les médias, les écologistes mais également les riverains qui nous entourent. La rareté de ces espaces en fait leur prix et sans doute un véritable luxe. Il faudra aussi les considérer plus précieusement qu'un simple territoire cynégétique. Heureusement (ou malheureusement), les prix de ces territoires ne devraient pas baisser dans la décennie à venir sauf évolution judiciaire défavorable (cf Tribunal Administratif de Bordeaux, décision n° 2105947 du 16 mai 2023, enjoignant la Préfecture de Gironde de prendre un arrêté d'interdiction de la chasse dans la zone Natura 2000 du bassin d'Arcachon).

Ce risque identifié dans l'article référencé ci-dessus, coécrit avec Gilles Duperron alors Directeur de la Fédération Régionale des Chasseurs des Hauts de France, devient aujourd'hui une perspective malheureusement réaliste. Comment ne finirait-il pas par impacter la valeur de nos coins de paradis et notamment dans les cas de préemption ?

En ma qualité d'administrateur du CICB, je reste naturellement à votre entière disposition pour compléter cette information de vive voix. ■

Jean-Jacques Martel
Docteur en droit
Expert immobilier et foncier
agréé par la Cour de cassation
Médiateur près la Cour
d'Appel de Paris
Maître de conférences à
l'Université de Lille
(MCA CRDP-ERDP, EA n°4487)
Président de la Compagnie
Nationale des Experts de Justice
Immobiliers (CNEJI)