

ANNEXE - IF - Instruction générale sur l'évaluation des propriétés non bâties du 31 décembre 1908

 bofip.impots.gouv.fr/bofip/4586-PGP.html/identifiant=BOI-ANNX-000248-20140630

(Extraits)

Art. 3

Les diverses opérations détaillées à l'article précédent sont exécutées savoir :

- 1° celles qui sont visées au paragraphe b de l'énumération, par les percepteurs ;
- 2° celles qui sont visées aux paragraphes c, d, e, h et par les contrôleurs avec la collaboration de classificateurs désignés comme il est indiqué à l'article suivant ;
- 3° enfin, celles qui sont visées aux paragraphes a, f, g, i et k, par le directeur.

En outre, ce chef de service est chargé de l'organisation et de la surveillance générale des opérations. Il utilise à cet effet le concours de l'inspecteur qui, indépendamment des vérifications proprement dites dont il est question aux articles 57 à 61 ci-après, a pour mission spéciale d'assurer l'uniformité des méthodes et la concordance des évaluations par l'examen et le rapprochement des tarifs adoptés tant dans le département que dans les départements limitrophes. L'inspecteur doit aussi, conformément aux indications qui lui sont données par le directeur, apporter l'appui de ses conseils et de son expérience aux agents qui peuvent en avoir besoin, fournir le cas échéant des explications et des éclaircissements aux autorités locales en vue d'éviter des incidents, en un mot, s'employer dans toute la mesure nécessaire à aplanir les difficultés qui peuvent naître au cours du travail.

Art. 5

Il est d'un intérêt essentiel pour la réussite de l'opération qu'elle soit engagée dans les meilleures conditions, et par conséquent que les communes où les travaux seront entrepris en premier lieu soient judicieusement choisies.

Ces communes, qui sont destinées à servir de points de repère et de comparaison, doivent constituer une série complète de types donnant l'image fidèle de toutes les régions différentes du département. Elles doivent en aussi grand nombre que possible, être situées près de la limite des départements voisins, de manière à permettre d'effectuer, dès l'ouverture des travaux, les rapprochements destinés à assurer la concordance des tarifs dans l'ensemble du territoire. À cet effet, le directeur se concerta avec ses collègues des départements limitrophes pour que les premières communes désignées de part et d'autre ne soient pas trop éloignées et se trouvent dans des régions comparables.

Enfin, les communes où l'on opérera tout d'abord doivent être choisies de préférence parmi celles dont les autorités municipales sont disposées à prêter à l'Administration un concours dévoué et efficace.

Art. 6

L'évaluation proprement dite ne pouvant être entreprise qu'après l'achèvement des opérations confiées aux percepteurs, il est indispensable de faire exécuter simultanément ces opérations dans un nombre de communes suffisant pour que les travaux des contrôleurs ne subissent ni gêne ni retard.

D'accord avec le trésorier-payeur général, le directeur prend les mesures nécessaires pour obtenir ce résultat. Il ne perd pas de vue, d'ailleurs, que pour donner une collaboration aussi utile que possible, les percepteurs doivent pouvoir disposer d'un délai suffisant pour se renseigner auprès des propriétaires. Ce délai doit donc être calculé très largement en tenant compte à la fois de la superficie du territoire, du morcellement de la propriété et de l'importance des modifications survenues dans les natures de culture. C'est en s'inspirant de ces diverses considérations que les chefs des deux services intéressés fixent les dates d'achèvement des travaux confiés aux percepteurs (art. 12).

Art. 18

En vue de simplifier la formation du tarif provisoire et les autres opérations de l'évaluation, les natures de culture ou de propriété sont rangées, suivant leur analogie, en treize grandes catégories :

1° Terres :

2° Prés et prairies naturels. herbages et pâturages :

3° Vergers et cultures fruitières d'arbres et arbustes, etc. ;

4° Vignes :

5° Bois, aulnaies, saussaies, oseraies, etc. ;

6° Landes, pâtis, bruyères, marais, terres vaines et vagues, etc. :

7° Carrières. ardoisières, sablières, tourbières, etc. ;

8° Lacs. étangs, mares. abreuvoirs, fontaines, etc., canaux non navigables et dépendances : salins, salines et marais salants :

9° Jardins autres que les jardins d'agrément et terrains affectés à la culture maraîchère, florale et d'ornementation ; pépinières, etc. :

10° Chantiers, lieux de dépôt terrains à bâtir, rues privées, etc. :

11° Terrains d'agrément parcs, jardins, pièces d'eau, etc. ;

12° Chemins de fer, canaux de navigation et dépendances :

13° Sols des propriétés bâties et des bâtiments ruraux cours et dépendances, etc.

On trouvera ci-après (annexe n° 2) la nomenclature des principales natures de culture ou de propriété, avec l'indication de la catégorie à laquelle chacune d'elles doit être rattachée. Les natures de culture spéciales à certaines régions et qui ne figureraient pas sur cette nomenclature seraient classées dans la catégorie de celles avec lesquelles elles auraient le plus de ressemblance.

Art. 19

De concert avec les classificateurs, le contrôleur recherche ceux des douze premiers groupes de nature de culture ou de propriété visés à l'article précédent qui sont représentés dans la commune, puis il procéda à la classification. c'est-à-dire qu'il détermine le nombre de classes qu'il convient de faire dans chacun de ces groupes, pour tenir compte des divers degrés de fertilité du sol, de la valeur des produits et de la situation topographique des propriétés. La classification est donc effectuée, en principe, par groupe de natures de culture et non pas par nature de culture envisagée isolément.

pour assurer l'exactitude des évaluations et leur proportionnalité de commune à commune, de contrôle à contrôle et aussi de département à département. Il échange à cet égard avec ses collègues, par l'intermédiaire des directions, les communications nécessaires pour assurer la concordance des évaluations entre les communes voisines situées de part et d'autre des limites départementales.

Les propositions de l'inspecteur, ainsi que leur justification, sont exposées, datées et signées, dans les colonnes 11 à 15 du tableau (mod. n° 11) dressé par le contrôleur. Lorsque cet agent, se trouvant d'accord avec les classificateurs, n'a pas eu à établir de tableau (mod. n° 11), cette pièce est rédigée par l'inspecteur qui, suivant les prescriptions de l'article 53, reproduit complètement le tarif des classificateurs, dans les colonnes 1 à 5. Dans les cas de l'espèce, l'inspecteur indique au travers des colonnes 6 à 10 que le contrôleur n'a pas signalé de modifications, et il inscrit ses propositions dans les colonnes 11 à 15 ou y mentionne que le tarif provisoire lui paraît susceptible d'être approuvé. Si la colonne 15 est insuffisante pour contenir toutes ses explications et justifications, l'inspecteur en continue l'exposé à la dernière page du tableau.

Art. 62

Le directeur fait un examen approfondi de chaque dossier, en se plaçant au double point de vue de la régularité des opérations dans l'intérieur de chaque commune et de la concordance à établir entre le travail du département et celui des départements limitrophes.

Il donne une attention particulière aux tarifs des évaluations. En cas de différences d'opinion entre le contrôleur et les classificateurs ou entre l'inspecteur et le contrôleur, il étudie avec soin les explications mentionnées sur toutes les pièces du dossier et provoque au besoin les nouvelles observations nécessaires pour l'éclairer complètement. Si les divergences d'appréciation se sont produites entre son principal collaborateur et l'inspecteur du département voisin, au sujet des tarifs à appliquer dans les communes situées sur la limite des circonscriptions administratives, il recherche, de concert avec son collègue, les circonstances particulières permettant d'expliquer les différences des évaluations, et s'entend avec ce dernier pour fixer les tarifs de telle manière qu'ils ne présentent entre eux que des variations parfaitement justifiées. Il ne néglige aucun rapprochement utile et prend l'initiative de toutes les vérifications de nature à assurer, dans la plus grande mesure possible, l'exactitude et la proportionnalité des évaluations.

Art. 63

Après s'être entouré de toutes les garanties nécessaires pour pouvoir émettre sur le tarif des évaluations un avis motivé et appuyé de justifications indiscutables, le directeur consigne dans les colonnes 16 à 19 du tableau (mod. n° 11) les chiffres qui lui paraissent devoir être adoptés. Lorsque ces chiffres diffèrent de ceux qui avaient été proposés ou admis par les classificateurs, il les communique au maire en le priant de lui faire parvenir, dans un délai de dix jours, les observations qu'il pourrait avoir à formuler.

À l'expiration de ce délai et, le cas échéant, après examen des observations du maire, le directeur arrête le tarif des évaluations, Les motifs de sa décision - qui est datée et signée - sont exposés dans la colonne 20 et en cas de besoin, à la dernière page du tableau (mod. n° 11).

Le tarif arrêté par le directeur est immédiatement communiqué à l'inspecteur et au contrôleur de la division dont fait partie la commune, et, s'il s'agit d'une commune formant limite de contrôle, au titulaire de la division voisine. Chacun de ces agents est tenu de dépouiller les évaluations définitives sur un registre (mod. n° 12) et de renvoyer le tarif à la direction dans le plus bref délai possible.

Lorsqu'un bail comporte des séries de prix s'appliquant à diverses périodes de sa durée, et qu'il a du reste été conclu dans des conditions normales, on prend comme point de départ de la ventilation le prix stipulé dans l'acte pour la période en cours au moment de l'évaluation. Dans le cas où ce prix ne correspondrait pas à la valeur locative réelle actuelle de la propriété, le bail ne serait retenu qu'à titre d'élément d'appréciation.

Si le prix du bail est stipulé payable en nature, le contrôleur recherche les quantités moyennes de grains et denrées livrées annuellement au propriétaire par le fermier ou le colon, eu égard à la quotité des redevances fixée par l'acte. Il calcule ensuite, d'après la moyenne des mercuriales adoptées par le service de l'Enregistrement pour les dix dernières années, la valeur de ces redevances susceptible d'être considérée comme prix de fermage.

Mais, pour dégager la valeur locative réelle du prix de fermage - qu'il ait été exprimé en argent ou déterminé comme il vient d'être indiqué - il est souvent nécessaire de faire subir à ce prix des modifications diverses, suivant les conditions du contrat. Toutes les charges incombant de droit au propriétaire doivent être ajoutées au prix du bail lorsque, par l'effet de la convention, elles sont imposées au preneur. Parmi les charges susceptibles d'être ainsi ajoutées au prix des baux, on citera notamment :

- la contribution foncière (propriétés bâties et non bâties). la taxe des biens de mainmorte et les redevances municipales frappant les immeubles affermés :
- l'assurance des bâtiments :
- les frais de curage des fossés, etc.

On ajoute également au prix des baux, lorsqu'il y a lieu :

- la part que le bailleur s'est réservée dans le croît des animaux ;
- la valeur des labours, charrois et autres travaux que le preneur s'engage à faire pour le bailleur. sur les terres que celui-ci possède en dehors des biens loués ;
- les deniers d'entrée, pots-de-vin, faisances, etc.

Par contre, on déduit du prix brut des actes :

- l'intérêt des cheptels, calculé sur le pied de 4 % de leur valeur en capital ;
- la valeur locative des propriétés bâties (maisons, usines, bâtiments ruraux) et celle des objets mobiliers compris dans les actes ;
- et enfin - les évaluations ne devant porter que sur les immeubles situés dans la commune - les portions de fermage afférentes aux extensions des propriétés sur le territoire d'autres communes que celle où l'on opère.

Art. 56

Indépendamment des attributions générales de surveillance et de vérification qui constituent l'essence même du rôle de l'inspecteur et dont il est question aux articles 57 à 61 ci-après, cet employé supérieur examine en détail les tarifs de toutes les communes ; il apprécie pour chacun d'eux la valeur et la sincérité des évaluations adoptées par les classificateurs, discute s'il y a lieu les modifications indiquées par le contrôleur et propose au besoin les changements qui lui paraissent indispensables

Si, au contraire, la nature de culture mentionnée dans la colonne 7 fait partie d'un groupe pour lequel il a été créé plusieurs classes, le contrôleur prie les classificateurs d'indiquer celle dans laquelle doit être rangée la propriété que concerne la ligne.

Il leur recommande de faire autant que possible abstraction de la personnalité du propriétaire et de ne considérer, pour la répartition des immeubles entre les différentes classes, que le degré de fertilité du sol et les avantages pouvant résulter, au point de vue des facilités d'exploitation, de la situation topographique des parcelles. Il les invite à comparer la productivité des propriétés envisagées avec celle des types choisis. et à fixer le classement d'après les résultats de cette comparaison.

La productivité à considérer pour le classement est la productivité normale. Les terrains de bonne qualité qui, en vue de favoriser l'élevage et l'entretien du gibier ou pour toute autre cause, seraient ordinairement affectés à des cultures peu rémunératrices, devraient être classés suivant le revenu qu'ils produiraient s'ils étaient cultivés normalement.

Lorsque les classificateurs ont arrêté la classe dans laquelle doivent être rangées les propriétés, le contrôleur indique cette classe dans la colonne 9 en y inscrivant l'un des nombres 1, 2, 3, etc., suivant qu'il s'agit de la première, de la deuxième ou de la troisième classe, etc. En ce qui touche les sols, cours et dépendances de propriétés bâties, il se borne à porter des guillemets dans la colonne 9 du feuillet (mod. N° 1).

Art. 37

Les propriétés (vignes, bois, etc.) qui, au moment de l'évaluation, ne donnent aucun produit par suite de l'époque récente de leur plantation sont classées par comparaison avec les immeubles de même nature et de même valeur en plein rapport. Mais, en vue d'éviter toute surimposition pendant la période d'improductivité, les propriétaires seront ultérieurement - au moment de la communication des résultats du travail - invités par le directeur à faire connaître les parcelles nouvellement plantées, ainsi que la nature des plantations et l'année au cours de laquelle celles-ci ont été effectuées.

Les renseignements de cette nature seront centralisés dans les directions pour qu'il puisse en être tenu compte, le cas échéant, dans le calcul des cotisations, et les intérêts des propriétaires seront ainsi complètement sauvegardés.

Art. 38

Les opérations prévues aux articles précédents ont pour objet la détermination de la valeur locative des propriétés non bâties d'après un tarif établi par natures de culture et de propriété. Or, dans l'esprit de la loi du 31 décembre 1907, et ainsi qu'il a été indiqué à l'article premier de la présente instruction, l'évaluation des propriétés louées doit être effectuée à l'aide des baux ou des déclarations de locations verbales dûment enregistrés.

L'évaluation d'après les données fournies par les actes de location constitue, d'ailleurs, une partie des opérations de ventilation qui sont nécessaires pour vérifier le tarif provisoire et les résultats du classement. Il y est procédé immédiatement après l'achèvement de cette dernière opération. Pour l'exécution de ce travail, les feuillets (mod, n° 1) sont reclassés suivant leurs numéros d'ordre et replacés par le contrôleur à l'intérieur des bulletins (mod. n° 2) qu'ils concernent.

Art. 39

La valeur locative des terrains occupés par les chemins de fer et par les canaux de navigation imposables est réglée sur le pied de l'évaluation attribuée aux meilleures terres labourables.

Cette règle n'est applicable, bien entendu, qu'aux terrains occupés par les chemins de fer ou par les canaux proprement dits et par leurs francs-bords, Les excédents sis en dehors des bornes extérieures de ces ouvrages, les terrains à usage de chantiers, etc., sont évalués, suivant leur affectation, au même titre que les autres propriétés analogues ; quant aux dépendances susceptibles d'être considérées comme sols de propriétés bâties, elles ne reçoivent pas d'évaluation, par application des dispositions de l'article 31 ci-après.

Art. 31

La loi du 26 décembre 1908 a décidé, par son article 2 (annexe n° 4), qu'il ne serait pas attribué d'évaluation aux sols des propriétés bâties ni aux terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces immeubles.

En conséquence, il n'est fait mention au tarif des évaluations, ni des sols proprement dits ni des terrains de peu d'étendue (cours, passages, petits jardins servant d'accès) qui font partie intégrante des propriétés bâties. Cette règle est applicable sans distinction aux sols, cours et dépendances de toutes les constructions, que ces constructions soient imposées à la contribution foncière des propriétés bâties ou qu'il s'agisse de bâtiments bénéficiant d'une exemption temporaire ou permanente de cette contribution.

Les sols, cours et dépendances des propriétés bâties ne figureront donc dans les documents de l'évaluation que pour mention de leur étendue superficielle.

Art. 33

Le classement des propriétés est entrepris immédiatement après la formation du tarif provisoire des évaluations : il s'effectue au vu du plan cadastral, dont on envisage chaque feuille séparément.

Avant de procéder au classement des propriétés comprises dans une feuille de plan, le contrôleur invite les classificateurs à l'examiner avec soin de manière à bien se représenter la portion du territoire communal qui s'y trouve figurée et à se faire ainsi une idée nette de son orientation, de sa situation, et de ses caractères au point de vue des accidents de terrain, de la qualité du sol, des natures de culture, des facilités d'exploitation, etc.

Le contrôleur examine ensuite un à un tous les feuillets d'évaluation (mod. n° 1) compris dans la liasse correspondant à la feuille de plan considérée : il appelle les nom, prénoms, etc.. du propriétaire, donne le détail des propriétés inscrites au feuillet et en précise la situation sur le plan. En cas d'hésitation des classificateurs au sujet de l'identification des immeubles, le contrôleur se reporte au bulletin (mod. n° 2) et fait connaître les contribuables qui acquittent habituellement la cote des propriétaires. Cette indication facilitera la plupart du temps la reconnaissance des propriétés ; au cas cependant où elle serait insuffisante, la commission pourrait faire recueillir sur les lieux les renseignements complémentaires qui lui seraient indispensables (voir art. 17).

Art. 34

Si la nature de culture mentionnée dans la colonne 7 du feuillet (mod. n° 1) est comprise dans un groupe pour lequel il n'a été fait qu'une seule classe, le contrôleur porte la lettre U (classe unique) dans la colonne 9 dudit feuillet.

Le mode de procéder ci-dessus indiqué est conforme à l'esprit et au texte de la loi du 31 décembre 1907 qui prescrit de déterminer le revenu net actuel des propriétés. Toutefois, en vue des différents modes de taxation qui pourraient être ultérieurement envisagés en ce qui touche les bois, il convient de rechercher le revenu que produirait le sol des futaies et des taillis sous futaie s'il était planté en taillis simple. Ce dernier revenu est déterminé par comparaison avec celui des taillis de la commune ou des communes voisines : si la futaie est constituée par des arbres résineux non susceptibles d'être exploités en taillis, son revenu théorique est obtenu par comparaison avec celui des autres natures de culture. Dans l'un et l'autre cas, la comparaison est faite en tenant compte du degré de fertilité du sol.

Dans les communes où la contenance des bois est peu importante et où, par suite, les éléments d'appréciation directe font défaut le contrôleur et les classificateurs déterminent le revenu moyen à l'hectare des terrains boisés en le calculant par comparaison avec celui des autres natures de culture, suivant les indications données à l'article 23.

Art. 27

Les bénéfices commerciaux ou industriels provenant des carrières, ardoisières, sablières, tourbières, etc., en exploitation ne pouvant être assimilés aux revenus fonciers, on ne doit pas les faire entrer en ligne de compte dans l'évaluation de ces propriétés. Les terrains affectés à ces exploitations ne sont évalués qu'en raison du loyer réel dont ils seraient susceptibles s'ils étaient cultivés normalement abstraction faite de la plus-value afférente à leur affectation spéciale.

Art. 28

Les chantiers, lieux de dépôt de marchandises et autres emplacements de même nature, et en général, tous les terrains non cultivés dont l'affectation à un usage commercial ou industriel présente un caractère de permanence, sont à défaut d'actes de location, évalués en appliquant à leur valeur vénale le taux moyen d'intérêt des placements en immeubles dans la commune.

On procéda de la même manière pour déterminer la valeur locative des terrains à bâtir, dans les communes importantes où il existe des immeubles de cette catégorie, et pour déterminer celle des rues privées, etc.

Art. 29

La valeur locative des parcs, pièces d'eau, avenues et autres terrains enlevés à la culture pour le pur agrément et ne faisant pas l'objet de locations est déterminée en fonction de la valeur vénale de ces propriétés. À défaut d'actes translatifs passés dans des conditions normales et fournissant des chiffres correspondant à la valeur vénale réelle des terrains dont il s'agit le contrôleur et les classificateurs recherchent sur la liste (mod. n° 4 annexé à la circulaire du 31 juillet 1908, n° 1090) les propriétés d'agrément qui, situées dans la région, peuvent être comparées le plus exactement à celles qu'il y a lieu d'évaluer, eu égard à leur situation et à leur disposition, aux plantations qu'elles renferment aux agréments qu'elles procurent etc.

Ils déterminent la valeur vénale moyenne à l'hectare à l'aide des données figurant sur la liste dont il s'agit et en tenant compte, autant que possible, de tous les éléments susceptibles d'influer sur le prix des propriétés. Cette valeur vénale arrêtée, ils font application du taux moyen d'intérêt des propriétés non bâties dans la commune et obtiennent ainsi la valeur locative moyenne à inscrire au tarif.

Art. 30

Dans les cas de l'espèce, le contrôleur et les classificateurs apprécient aussi exactement que possible le rapport existant entre le produit net des propriétés prises comme termes de comparaison et celui des natures de culture à évaluer, puis ils fixent pour ces dernières natures de culture des valeurs locatives moyennes, proportionnelles à celles qui ont été adoptées pour les premières propriétés. Ils divisent enfin les valeurs locatives des propriétés ainsi évaluées par les valeurs vénales que comportent les mêmes immeubles et vérifient si ces chiffres font ressortir des taux d'intérêt normaux.

Art. 24

A défaut de termes de comparaison, le contrôleur et les classificateurs déterminent d'abord la valeur vénale moyenne par classe. Cette valeur vénale étant nécessairement en relation directe avec le loyer que l'on peut tirer des propriétés, il suffit d'y appliquer le taux habituel d'intérêt pour en déduire la valeur locative moyenne. S'il ne se trouve pas, dans la commune, d'éléments suffisants pour dégager le taux d'intérêt avec certitude, on fait usage des renseignements recueillis pour les communes voisines.

Art. 25

Lorsque ni l'un ni l'autre des moyens ci-dessus indiqués ne peut être employé, il est nécessaire de recourir à l'évaluation directe. Mais, par la complexité des calculs que comporte la détermination tant du produit brut que des dépenses et des bénéfices d'exploitation à en déduire, ce mode d'estimation présente des difficultés particulières : son application exige donc beaucoup de soin et d'attention.

Il est à remarquer, d'ailleurs, qu'en cas d'évaluation directe, on ne doit pas se borner à envisager les produits d'une seule année : quand on dégage la valeur locative d'un prix de fermage, on obtient en réalité un chiffre moyen, les baux étant presque toujours consentis pour un certain nombre d'années ; or, c'est un chiffre analogue que doit faire ressortir l'évaluation directe, d'où la nécessité de faire porter les calculs de cette évaluation sur les produits d'un nombre d'années correspondant à la durée ordinaire des actes de location dans la région.

Art. 26

Le revenu moyen des propriétés forestières est déduit de leur produit réel tant en ce qui concerne les bois ordinaires, dont l'exploitation se fait à de courtes révolutions, qu'en ce qui touche les bois futaies d'essences diverses exploités à des âges beaucoup plus avancés. On a vu (art. 19) que chacune des natures de bois existant dans la commune fait l'objet d'une classification distincte. Un tarif spécial est également établi pour chacune d'elles.

Lorsque la superficie boisée est importante, le contrôleur et les classificateurs choisissent pour chaque nature de bois, celles des adjudications qui concernent les coupes correspondant le mieux à la productivité moyenne, soit de l'ensemble des bois de la catégorie envisagée, si tous peuvent être rangés dans une même classe, soit de chacune des classes établies pour cette nature de propriété, s'il en a été fait plusieurs. Ils

recherchent, d'autre part l'âge des bois compris dans ces adjudications et calculent pour chaque coupe, le produit brut annuel moyen en faisant une distinction, le cas échéant entre le taillis et la futaie (prix du taillis et prix de la futaie vendus, divisés par l'âge respectif de ces bois). Ils déterminent ensuite, pour chaque classe, le produit brut moyen par hectare ressortant de l'ensemble des coupes prises comme éléments d'évaluation de cette classe ; ils en retranchent les frais d'entretien, de gestion, de garde et de repeuplement et obtiennent ainsi le produit net moyen par hectare. Ce résultat est majoré, lorsqu'il y a lieu, en raison de l'importance des revenus nets provenant d'autres sources (résine, écorces, fruits divers, etc.).

La formation du tarif constitue la partie la plus délicate de l'évaluation ; le contrôleur doit y apporter toute son attention et opérer avec beaucoup de tact de manière à amener, autant que possible, les classificateurs à adopter des moyennes qui, tout en sauvegardant les intérêts du Trésor, ne puissent mériter aucun reproche d'exagération.

On rappelle, à ce point de vue, que l'évaluation a pour objet de faire ressortir la valeur locative réelle actuelle des propriétés. Avant donc de déterminer les éléments du tarif en fonction du prix des baux le contrôleur a soin d'examiner si ces prix correspondant exactement à la situation présente, autrement dit s'ils pourraient être maintenus au cas où l'on procéderait actuellement au renouvellement des actes ; il convient d'un autre côté, de faire abstraction des circonstances extraordinaires ou passagères dont l'influence sur le cours des loyers serait accidentelle.

Dans le même ordre d'idées, on ne tient compte, pour la formation du tarif des évaluations, ni des redevances payées par les locataires du droit de chasse - la quotité de ces redevances étant sujette à de grandes et fréquentes fluctuations - ni, par voie de conséquence, des dommages que le gibier peut, dans certains cas, causer aux récoltes. Toutefois, la recherche de la valeur locative des chasses gardées ne doit pas être négligée au cours des opérations d'évaluation ; on trouvera ci-après (art. 47 à 50), l'indication des procédés à suivre pour l'estimation de cette valeur locative.

Art. 22

Les connaissances locales des classificateurs ainsi que leur expérience du cours des fermages et de la valeur relative des terres et des diverses natures de culture doivent être largement utilisées pour l'établissement du tarif provisoire.

À l'égard des natures de culture pour lesquelles il existe généralement des actes de location dans la région, les commissions d'évaluation trouvent dans les baux et les déclarations de location verbale des éléments d'information dont il peut le plus souvent être fait usage, sous les réserves indiquées à l'article précédent. Lorsque les actes dont il s'agit s'appliquent à des corps de ferme ou à des groupes de parcelles de natures et de classes différentes, le contrôleur et les classificateurs apprécient, d'après la productivité relative des fonds de chaque classe ou de chaque groupe de natures de culture, la valeur locative moyenne à l'hectare que peuvent comporter les propriétés de chacune de ces catégories.

On procède d'une manière analogue avec les actes translatifs pour la détermination de la valeur vénale moyenne par hectare dans chaque classe ou dans chaque groupe. On a soin toutefois de ne retenir comme éléments du calcul que les actes concernant principalement des propriétés non bâties et exprimant des prix normaux, de manière à faire ressortir comme valeurs vénales des chiffres concordant avec le prix courant moyen auquel se vendent habituellement les propriétés non bâties dans la région.

Art. 23

En ce qui concerne les natures de culture pour lesquelles l'exploitation par le propriétaire constitue la règle générale, les valeurs locatives moyennes par hectare sont en principe - et sous réserve des cas particuliers visés aux articles 26 à 30 ci-après - déterminées par comparaison avec celles qui ont été déduites des actes de location pour les autres natures de culture, soit dans la commune, soit dans les communes voisines.

Cette règle n'est toutefois pas applicable lorsqu'il se trouve exceptionnellement dans un groupe une nature de culture spéciale dont le rendement diffère sensiblement de celui des autres propriétés du même groupe - des terres affectées à la grande culture potagère, par exemple, dans le groupe des terres. Dans ce cas, le contrôleur peut créer, pour le groupe envisagé, une ou plusieurs classes exclusivement réservées à la nature de culture dont il s'agit

Il est également dérogé à la règle générale posée au début du présent article, en ce qui concerne les bois. Les propriétés de l'espèce donnent lieu à autant de classifications qu'il y a de natures de bois : taillis simples, taillis sous futaie, futaies feuillues, et futaies résineuses. Si une commune renferme par exemple des taillis sous futaie et des taillis simples susceptibles d'être les uns et les autres divisés en deux classes, le contrôleur établit quatre classes pour les bois : deux pour les taillis sous futaie et deux pour les taillis simples.

Le nombre de classes à créer pour chaque groupe est laissé à l'appréciation du contrôleur et des commissions communales ; mais, en vue de réduire les difficultés du classement ce nombre devra autant que possible être limité à trois.

Il n'est pas établi de classification distincte pour les propriétés qui, affectées aux cultures ne donnant de revenu qu'un certain nombre d'années après la plantation (vignes, bois, etc.), se trouvent au moment de l'évaluation, dans la période d'improductivité. Les mesures propres à éviter que ces propriétés soient surévaluées sont indiquées à l'article 37.

Art. 20

Lorsqu'un groupe de natures de culture ou de propriété est divisé en plusieurs classes, le contrôleur choisit pour chacune de ces classes, une parcelle ou un groupe de parcelles types dont la valeur locative correspond à celle de la moyenne des propriétés à ranger dans la classe. Ces parcelles ou groupes de parcelles devant caractériser la valeur relative de chaque classe et servir de termes de comparaison, il convient de les choisir avec le plus grand soin.

On s'attache à prendre les types dans les exploitations de moyenne importance, et on fait choix de parcelles ou de groupes de parcelles dont la superficie est assez étendue et le sol bien homogène. Si, parmi les parcelles remplissant ces conditions, il s'en trouve qui soient louées ou qui aient fait l'objet de transactions récentes, on les adopte de préférence comme types.

Art. 21

Le tarif provisoire des évaluations présente la valeur locative et la valeur vénale moyennes par hectare pour chacune des classes que comprennent les groupes de natures de culture divisés en plusieurs classes et pour chacun des groupes non subdivisés en classes.

En principe, ces valeurs locative et vénale moyennes par hectare sont déduites des données fournies par les actes de location et par les actes translatifs concernant des propriétés situées dans la commune ou, en cas d'insuffisance de ces actes, par les documents de même nature concernant des immeubles situés dans les communes voisines. À défaut d'actes de location, la valeur locative moyenne est déterminée soit par comparaison, soit par l'application d'un taux d'intérêt à la valeur vénale, soit, enfin, par voie d'appréciation directe. De même, si les actes translatifs ne renferment aucune indication utile, on procède à l'estimation de la valeur vénale moyenne par comparaison ou par appréciation directe.

SAFER

de quand date la reforme de fermage ?

intégrer entier
foncier
Mais pas
de base
sur le
foncier
en 1933

Dans les départements divisés en plusieurs inspections, les tarifs concernant des communes touchent à la limite des inspections sont communiqués aux divers inspecteurs dans les mêmes conditions.

Enfin, une copie du tarif des communes situées sur le pourtour du département est en outre adressée sans retard au directeur du département limitrophe. lequel la communique. de son côté, à ceux de ses collaborateurs qui ont intérêt à en prendre connaissance et la conserve ensuite dans ses bureaux.

→ fermage = production de la product¹⁰ +
foncier. mais peu RB pas de transaction
donc quel est l'indice retenu ?

