

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



cas pratique

Evaluation de plantations
en Côte d'Ivoire



côté métiers

Interview de Valérie BACH-WASSERMANN,
Avocate médiatrice



éclairages

PAC 2023 - 2027 :
un changement à anticiper !



profession

Nouvelle gouvernance
à la CEF



Les modes alternatifs de règlement des différends





www.experts-fonciers.com

Vous êtes propriétaire, locataire, exploitant,
bailleur, entrepreneur ?

**L'Expert Foncier vous accompagne et vous conseille
pour chacun de vos projets !**

Expertise foncière & immobilière

Evaluations du patrimoine - Expropriation - Baux commerciaux - Copropriété

Entreprise agricole

Evaluations - Baux ruraux - Evictions - Dommages & Préjudices

Aménagement des territoires

Urbanisme - Agronomie - Environnement - Biodiversité

Il y a obligatoirement
un **Expert Foncier**
proche de vous !



+ de 700
professionnels dont **200**
membres stagiaires

14 unions régionales

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien | 8 Midi-Pyrénées |
| 2 Nord | 9 Languedoc-Roussillon |
| 3 Est | 10 Provence et Dom-Tom |
| 4 Basse-Normandie Sarthe | 11 Corse |
| 5 Ouest | 12 Rhône-Alpes |
| 6 Loire Moyenne | 13 Auvergne-Velay Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux | 14 Centre Franche-Comté |





4/5 Cas pratique

- Evaluation de plantations en Côte d'Ivoire

6 Côté métiers

Interview
de Valérie BACH-WASSERMANN,
Avocate médiatrice

7/19 Dossier les modes alternatifs de règlement des différends

- 7/9 ■ Panorama des Modes Alternatifs de Règlement des Différends
- 10/13 ■ Expertise(s) et médiation(s) : à la croisée des apports professionnels
- 14/16 ■ La conciliation, outil de gestion des difficultés financières
- 17/19 ■ La médiation dans le cadre judiciaire

20/23 Éclairages

Agricole, Profession, Formation

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 : Cyril LE TADIC

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Adobe Stock, François BIZIEUX, Nicolas BUSSY, Gabrielle CASANOVA, Cécile LEVECQUE, Albane ROUMIER-LECOMTE, Fabrice VASSORT

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 19 - septembre 2022

Éditorial



L'Expert Foncier, à l'image du dieu Janus, se doit d'avoir deux faces. Non pas deux visages comme la divinité romaine, mais deux manières d'appréhender les missions qui lui sont confiées.

Bien sûr, il est complètement impensable de passer outre les bases de la rédaction du rapport et les méthodes expertales qui sont le cœur de notre métier. Et au-delà de ce savoir-faire, il est impératif de respecter les règles de savoir-être.

L'écoute et la compréhension des désirs des parties, outils pouvant être considérés comme humains, ont tout autant leur place dans le cartable de l'Expert

Foncier que le télémètre, l'appareil photo ou les plans cadastraux.

Ce savoir-être est tellement devenu important qu'il est dorénavant pour certains d'entre nous un pan de leur activité. Le dossier de ce Mag montrera ainsi à nos lecteurs que l'Expert Foncier est devenu aujourd'hui un acteur central du règlement des différends.

Il se dédouble alors en un Expert de la relation et se trouve en quelque-sortie à la croisée des chemins bénéficiant à ce titre de l'apport de ces deux casquettes. Il pourra ainsi faciliter l'issue amiable des conflits et des litiges évitant parfois d'emprunter le chemin long et tortueux de la justice.

Du panorama des modes alternatifs du règlement des différends au rôle des Experts Fonciers dans les différentes procédures, vous avez entre les mains la possibilité de découvrir un nouvel aspect de notre métier.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Cyril LE TADIC
Président

Evaluation de plantations en Côte d'Ivoire

Une étude de marché ciblée et une méthodologie rigoureuse permettent à l'Expert Foncier d'appréhender un très large panel d'estimations.

Le contexte

L'un des principaux négociants mondiaux de denrées agricoles tropicales, basé à Bordeaux, sollicite un confrère Expert Immobilier pour procéder à la réévaluation de ses actifs sous la norme IFRS (International Financial Reporting Standards). Sa mission consiste à valoriser des usines, des entrepôts, ainsi que des bureaux en Afrique subsaharienne. Cependant, parmi ces actifs, figurent trois exploitations agricoles en Côte d'Ivoire regroupant 1 600 hectares de palmiers à huile et cacaoyers. Le confrère, ne sachant pas comment approcher cette valorisation, s'est tourné vers un Expert Foncier.

Les préparatifs

Il n'est pas coutume de solliciter un visa pour partir en expertise, ni de mettre à jour son livret vaccinal, cette mission a donc nécessité une importante organisation préalable. Une fois rendu sur place, bien heureusement, pas de barrière de la langue, mais plutôt un accent chantant et une culture française ancrée profondément, jusque dans la réglementation calquée sur nos « bon vieux » Codes civil et rural. De même, les plans d'urbanisation s'assimilent aux cartes communales que l'on peut croiser sur le vieux continent saupoudrés d'un soupçon de corruption à peine dissimulé. Si nos PLU intercommunaux nous semblent parfois bien indigestes, ils ont l'avantage de cadrer les choses.

Malheureusement, pas de déploiement de CartoCEF, pas même de plan cadastral pour identifier le parcellaire ; nous n'imaginons pas les facilités dont nous disposons aujourd'hui pour mener nos

missions ! En Côte d'Ivoire, la détention d'un titre foncier (équivalent d'un acte de propriété) est rare en secteur rural, c'est principalement le droit coutumier d'usage des sols qui s'applique ainsi que des baux emphytéotiques. Une vaste réforme foncière est d'ailleurs en cours dans le pays sur fond de lutte contre l'accapement mondial des terres nourricières.

Heureusement, un bon guide, des vues satellite et une inusable Peugeot ont permis de faire le tour de ces vastes étendues cultivées, la déforestation ne laissant plus beaucoup d'ombre au voyageur... ni au travailleur !

La méthodologie

Les ressources du Net m'ont rapidement permis de recueillir des éléments d'étude de marché (mondial) et sur les facteurs de production (l'état sanitaire et la conduite culturale ayant été vérifiés



préalablement par un technicien spécialisé). Le palmier à huile qui souffre d'une mauvaise presse auprès des occidentaux représente un moteur de développement pour l'agriculture de ces pays. Quant au cacao, c'est un pilier de l'économie ivoirienne (40 % de la production mondiale) qui fait vivre 20 % de ses habitants. Pourtant, l'exode rural et la raréfaction de la main d'œuvre sont, là-bas aussi, des sujets d'actualité.

L'étude de la climatologie a également révélé une forte sensibilité de cette région du monde aux perturbations climatologiques.

La méthode par le coût de remplacement semblait la plus appropriée et la plus lisible. **Quelle est la valeur actuelle des investissements engagés dans cet outil de production ?** L'Expert Foncier a ainsi pu reconstituer les coûts de plantation et d'entretien des premières années amortis sur la durée prévisionnelle de production.

Une plantation vaut par ce qu'elle rapporte et rapportera ! La méthode par les cash-flow, bien que souvent théorique, est indispensable pour ce type de mandant



qui résonne sur des flux financiers et une rentabilité globale.

Comparer ce qui est comparable ! La méthode empirique par comparaison restant une valeur sûre, après de nombreux échanges avec les instances locales, des acteurs de la filière ainsi que la consultation d'annonces de vente à investisseur (non moins pléthoriques),

elle a permis de conforter les méthodes précédentes.

Moralité, la confraternité peut nous mener vers des contrées encore inexplorées.

Nicolas BUSSY
Expert Foncier (33)





Valérie BACH-WASSERMANN

Avocate médiatrice

Avocate de 1990 à 1995, Valérie BACH-WASSERMANN a été avouée à la Cour d'appel de Nancy jusqu'en 2012, date à laquelle elle a repris sa fonction d'avocate, en développant au sein de son cabinet une mission de médiation. Elle est par ailleurs formatrice en médiation à la Faculté de Droit de Nancy et à l'association de médiation CIMAE dont elle est co-présidente.

Quelles ont été les raisons qui vous ont poussé à devenir médiatrice ?

" Avouée à la Cour d'appel pendant 15 ans, j'ai souhaité (à la suppression de cette fonction en 2012) repenser l'exercice de mon métier d'avocat. Mon objectif était de ne plus être uniquement dans une optique contentieuse et de pouvoir proposer un autre service à ma clientèle. Pour pallier à l'encombrement des juridictions, à l'inefficacité des

La médiation, une mission qui a de l'avenir

décisions une fois rendues et à l'absence de satisfaction du client lorsqu'une solution intervient des années après le litige, je me suis spécialisée dans la médiation. "

Un différend peut-il se régler à 100 % via la médiation ?

" La médiation permet de trouver des solutions plus opportunes et plus rapides, mais cela dépend toujours de la partie adverse et de sa volonté à trouver rapidement un accord ou pas. "

Au sein des juridictions comment est appréhendée la médiation ?

" Le tribunal judiciaire, notamment en matière de succession, recourt à la médiation en particulier pour désengorger les juridictions. Le tribunal administratif, quant à lui, priorise le choix du mode amiable. "

Qu'est-ce que CIMAE ?

" C'est une association de médiation en relation avec les juridictions. En effet, pour faire de la médiation il faut adhérer à une association de médiation. CIMAE est composée d'avocats médiateurs, mais également d'autres professionnels comme des notaires ou des Experts Fonciers. "

Comment le médiateur est nommé ?

" C'est la juridiction qui désigne l'association de médiation au sein de laquelle sont mandatés deux médiateurs. Nous intervenons toujours en co-médiation, l'un des médiateurs est avocat, l'autre ne l'est pas. Nous ne sommes pas forcément dans la spécialisation du domaine pour lequel nous opérons. On ne connaît pas le dossier avant d'engager la médiation, notre rôle n'est pas d'apporter une solution juridique ou technique, mais de faciliter une reprise de relation entre les parties. Le médiateur a un délai de 3 mois renouvelables à partir de sa désignation, soit 6 mois maximum, pour aboutir à un protocole d'accord entre les parties. "

Doit-il rédiger un rapport de synthèse ?

" Jamais, c'est même interdit par le code de déontologie. Il est là pour créer du lien entre les parties, pour qu'elles reprennent attache entre elles, et pour faciliter la rédaction d'un protocole d'accord. "

Quel rôle peut avoir l'Expert Foncier dans une médiation ?

" Il peut repérer au cours d'une expertise les dossiers dans lesquels une médiation est envisageable. L'Expert Foncier, devant une juridiction judiciaire, ne peut être expert et médiateur dans une même affaire, son avis reste technique ; a contrario devant une juridiction administrative, l'Expert Foncier peut intervenir comme médiateur. "

Vous formez à la médiation ?

" J'interviens au sein de CIMAE et à la Faculté de Droit de Nancy auprès d'étudiants ou de professionnels de l'expertise (dentistes, vétérinaires, Experts Fonciers, architectes...), dans le cadre du « diplôme universitaire des modes amiables » qui est dispensé sur deux ans. "

La médiation pourrait-elle se développer dans le futur ?

" Les magistrats ont la volonté aujourd'hui de rétablir la relation entre des parties opposées. Le ministre actuel est favorable à la médiation civile, commerciale et judiciaire. Donc oui, ce type de mission a un réel avenir. "

Laurence ROUAN



Panorama des Modes Alternatifs de Règlement des Différends

Les Modes Alternatifs de Règlement des Différends (MARD) ne se résument pas uniquement à la médiation. Afin d'éviter une démarche judiciaire, de nombreuses réformes ont eu lieu depuis un peu plus d'une décennie. Les MARD sont imposés par l'article 750-1 de la loi du 1^{er} janvier 2020 du Code de procédure civile : *« A peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 € ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du Code de l'organisation judiciaire ».*

I - Les différents MARD hors médiation

L'origine d'un différend est dans la majorité des cas consécutive à un besoin insatisfait et plus précisément un manque

de reconnaissance de l'individu, mis en évidence par la pyramide des besoins du psychologue américain Abraham MASLOW⁽¹⁾ qui a hiérarchisé les cinq besoins fondamentaux de l'individu. Quelle différence entre arbitrage et

médiation ? L'arbitre exerce un pouvoir de nature juridictionnelle, le médiateur exerce un pouvoir de nature conventionnelle. L'arbitre tranche par la volonté des parties et le médiateur rapproche la volonté des parties.

⁽¹⁾ Selon le livre « Devenir le meilleur de soi-même », Edition Eyrolles, année 2013.

Comment différencier la médiation de la conciliation ? La conciliation est la notion la plus ancienne et la plus utilisée. La conciliation a une nature juridictionnelle alors que la médiation est purement conventionnelle. Le conciliateur se contenterait de trouver une solution et de constater l'accord. Le médiateur effectuerait un travail plus profond dans le but de rétablir le relationnel et rebâtir les liens sociaux. La médiation et la transaction sont liées intimement mais sans qu'elles coïncident, la médiation est un processus dont le meilleur des résultats serait une transaction. La première est un procédé alors que la seconde est l'acte final.

a) Transaction et arbitrage

Ces modes de résolution des différends sont relativement proches et de plus en plus utilisés afin de régler les litiges commerciaux. La procédure judiciaire compromet définitivement les relations entre les parties. C'est l'inverse en arbitrage, car l'échange est restauré et la perception réciproque est modifiée. L'arbitrage n'est pas un règlement amiable des litiges puisqu'il aboutit à une sentence arbitrale qui s'impose aux parties.

b) Conciliation

La conciliation peut être opérée à tout moment et perdure tant que l'instance n'a pas trouvé d'issue. En ce sens, « *il entre toujours dans la mission du juge de*

concilier les parties ou de constater leur conciliation ».

Elle peut intervenir en dehors de tout procès ou devant un juge ou être déléguée par ce dernier à un conciliateur de justice. Il s'agit d'une procédure simple, rapide et gratuite assistée par un tiers, le conciliateur de justice. Le conciliateur est une fonction bénévole et doit justifier d'une expérience de 3 ans en droit. Il s'emploie à mettre un terme au conflit et propose une solution. Si elle aboutit, elle donne lieu à la signature d'un accord total ou partiel par les parties. Cet accord peut être homologué par le juge afin de lui donner force exécutoire.

c) Droit collaboratif

D'origine anglo-saxonne, le droit collaboratif se définit comme « *un processus amiable de résolution des différends, dont la mise en œuvre est préalable à toute saisine judiciaire, et qui repose sur l'engagement contractuel des parties et de leurs avocats-conseils (matérialisé par une charte collaborative) de rechercher de manière négociée et de bonne foi, lors de réunions à quatre (dites "rencontres de règlement"), une solution globale à leur différend reposant sur la satisfaction des intérêts mutuels de chacune des parties* ».

La posture de l'avocat n'est en aucun cas pour ou contre, mais l'objectif est de trouver une solution ensemble, l'avocat fait équipe avec son client. On ne parle pas de contradicteur ou opposant, le rai-

sonnement est en termes de besoins et non d'intérêt. Les clients sont au centre du dispositif et trouvent une solution commune. L'avocat a un rôle de bienveillance et remet l'humain au centre du processus.

La limite du droit collaboratif est la clause de retrait, puisqu'à défaut d'accord, les avocats ne peuvent poursuivre leur intervention. Par conséquent, cette démarche demeure encore peu employée en France, au profit de la procédure participative.

d) Procédure participative

C'est une voie de négociation pouvant intervenir en cas de conflit, avant ou après la saisine d'un juge.

Selon l'article 2062 du Code civil, « *La convention de procédure participative est une convention par laquelle les parties à un différend s'engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi à la résolution amiable de leur différend ou à la mise en état de leur litige* ». La convention est conclue pour une durée déterminée et fait obligatoirement l'objet d'un écrit. Cet écrit précise un certain nombre de mentions impératives, à savoir son terme, l'objet du différend ainsi que les pièces et informations nécessaires à la résolution du différend et les modalités de leur échange. À défaut, la sanction prévue est entachée de nullité. La procédure participative peut être prévue par une convention (procédure conventionnelle) ou elle peut être imposée par un juge (procédure aux fins de jugement).

Faute d'accord, les parties peuvent soumettre le conflit aux juridictions compétentes. Dans ce cas, elles ne sont pas obligées de s'astreindre à une procédure de conciliation ou de médiation préalable.

II - La médiation

Comme les autres MARDs, le but de toute médiation est d'éviter le contentieux. La saisine du juge étant devenue progressivement un ultime recours, les parties doivent montrer que leur tentative de règlement amiable est demeurée vaine.

Il n'y a pas de définition de la médiation permettant de faire l'unanimité, cependant, nous pouvons la qualifier comme « *un mode amiable et confidentiel de*



Comparatif des différents MARDS

	Médiation	Conciliation	Arbitrage	Procédure participative	Droit collaboratif
Procédure	Amiable ou judiciaire		Alternative	Amiable ou judiciaire	
Intervenant	Médiateur	Conciliateur	Arbitre	Avocats	
Origine de l'accord	Les médiés	Conciliateur	Arbitre	Les avocats rédigent un accord transactionnel	
Durée	3 mois éventuellement renouvelable	5 mois maximum	6 mois	Définie selon la convention	
Montant	700 €	Gratuit	Proportionnel au montant du litige	Variable selon les honoraires	

règlement des conflits, par lequel un tiers indépendant, neutre, impartial et formé à la médiation, aide les parties à trouver elles-mêmes une solution négociée, satisfaisante pour chacune d'elles ».

A l'exception de la médiation familiale, régie par une formation réglementée et obligatoire de 600 heures, permettant d'accéder au statut de médiateur familial, diplôme d'Etat, « n'importe quelle personne » peut se qualifier de médiateur. Cependant, le processus de médiation demande une posture et une méthodologie précise.

Le médiateur pose le cadre, le processus, il doit comprendre pourquoi et l'origine du conflit, il accompagne les parties, souvent appelées médiés pour trouver une solution. Il est le garant de la qualité des échanges dans un climat apaisé, c'est un facilitateur qui doit désamorcer l'émotionnel et passer de l'émotion à la raison. Les valeurs du médiateur sont :

- ✓ la **neutralité** vis-à-vis de la solution convenue entre les médiés,
- ✓ l'**impartialité** vis-à-vis des individus,
- ✓ l'**indépendance** vis-à-vis de toute autorité,
- ✓ la **confidentialité**, l'intégralité des propos échangés est confidentielle.

Au delà de ces valeurs, le médiateur s'interdit les six attitudes de PORTER,⁽²⁾ utilisées quotidiennement lorsque nous sommes en communication, à savoir :

Médiation = accompagnement humain

autorité, jugement, interprétation, enquête, conseil et compréhension.

En France, la médiation est organisée selon la roue de FIUTAK.⁽³⁾ L'objectif est de passer d'une étape à l'autre si et seulement si tout est purgé dans l'étape précédente. Les 4 étapes sont :

1) Quoi, les faits historiques

L'origine du conflit sera ressentie par le médié selon sa personnalité et ne pourra pas être remise en cause par le médiateur.

2) Pourquoi ou liste des désaccords

Concernant ce qui est recueilli en aparté, demander aux médiés si tous les points sont évoqués, absence d'oubli.

3) Créativité : liste des solutions

4) **Accord à faire rédiger par les avocats**
Dans la pratique, une séance de médiation d'une durée de 4 à 5 heures comprend l'accueil, les entretiens individuels, un entretien commun et la validation de l'accord.

La médiation peut être judiciaire, dans ce cas, elle est contrôlée et suivie par le juge

qui fait appel à un médiateur judiciaire, quand les parties sont d'accord, pour résoudre un conflit de manière amiable. La médiation peut être conventionnelle, en dehors de toute procédure judiciaire. Elle permet aux parties de choisir elles-mêmes un médiateur en vue de résoudre de manière amiable leur différend.

(tableau ci-dessus)

III - Conclusion

Dans son ouvrage « *La médiation une justice douce* », Jean-Pierre BONAFE-SCHMITT⁽⁴⁾ précise « *Le mode juridictionnel est un mode à dominante conflictuelle avec une décision prise par un juge. Par opposition aux MARD, à dominante « négociatoire », voire thérapeutique, où il s'agirait avant tout de restaurer l'harmonie entre les parties plutôt que de chercher une responsabilité sur une éventuelle faute.* »

Les modes de règlement des différends ont tendance à se développer et le taux de réussite des médiations en France est de l'ordre de 80 %. Au delà de l'intérêt de ces méthodes dans notre quotidien d'Expert Foncier, le règlement des différends impose avant tout un état d'esprit et certaines qualités en relations humaines.

Vincent PICARD
Expert Foncier (88)

⁽²⁾ Elias PORTER, psychologue américain, fidèle au courant humanisme, travaille sur les relations humaines et plus précisément la qualité et le style d'écoute. Publication « *La boîte à outil du bien-être au travail* », Editions DUNOD, année 2020. ⁽³⁾ Thomas FIUTAK est un spécialiste américain de la médiation. Il a élaboré différentes étapes à respecter au cours du processus de médiation. Publication « *Le médiateur dans l'arène* », Editions ERES, année 2011. ⁽⁴⁾ Publication « *Médiation, une justice douce* », Editions SYROS, année 1992.



Expertise(s) et médiation(s) : à la croisée des apports professionnels

L'Expert Foncier, technicien évaluateur, avise les parties sur la base de références et méthodes qui justifient le résultat de l'estimation qui lui est demandée. Le médiateur, expert de la relation, conduit les personnes à s'entendre sur leurs désaccords afin d'ouvrir le champ de l'accord. Quand et comment la médiation peut-elle être un apport pour les expertises ?

« Le litige » émerge le plus souvent à partir de faits concrets identifiables. Dans une telle situation, les parties qui s'opposent avec plus ou moins de tensions, sollicitent une vision indépendante de la situation pour leur permettre de poursuivre leur parcours en laissant le litige derrière eux. Mais le litige n'est bien souvent que l'expression d'un conflit qui se situe ailleurs et qui fait toujours souffrance. Il n'est pas rare que les parties attendent des opérations d'expertises

la possibilité d'une accalmie. Dans ce contexte, la question se pose de l'apport de la médiation à l'expertise.

En effet, si ces pratiques peuvent sembler éloignées, sous l'angle de leur définition, objectivement, « experts et médiateurs partagent des postures d'écoute active, de confrontation des points de vue, de compréhension des problèmes, de respect, d'indépendance, d'impartialité, de qualités techniques et humaines, de formation et de compétences, et aussi de soumission aux

règles de déontologie et d'éthique ».⁽¹⁾

Et c'est pour cette raison que la confusion des rôles peut survenir, dans l'attente des parties, mais aussi dans la posture du tiers.

I - L'expertise, mission d'évaluation

Le Code rural, et le Code de procédure civile réglementent l'activité de l'Expert Foncier. Il répond à des missions d'expertises

⁽¹⁾ Citation d'Annie VERDIER, Présidente du Conseil National des Compagnies d'Expert de Justice (CNCEJ)

en matière foncière, agricole et forestière qui portent sur les biens d'autrui, meubles et immeubles ainsi que sur les droits mobiliers et immobiliers afférents à ces biens (art L171-1 du Code rural et de la pêche maritime). Il intervient en tant que technicien qui doit donner son avis en conscience, objectivité et impartialité. Même en mission judiciaire, l'expert ne doit pas porter d'appréciation d'ordre juridique. Il peut concilier les parties. Que la mission soit judiciaire ou conventionnelle, les situations d'expertises sont souvent complexes.

Pour répondre à sa mission, l'expert doit apprécier qualitativement un bien pour identifier les éléments constitutifs de la valeur. Pour chacune des nombreuses situations qu'il rencontre, il recherche des références pour servir ses comparaisons avec méthode pour que le résultat reflète une valeur monétaire de transaction ou de compensation.

La visite du bien est donc une étape indispensable pendant laquelle l'expert observe, questionne et écoute, confronte et cherche la vérité. L'investigation est conduite avec la volonté de recueillir les informations qui permettront ensuite de prendre position. Mais ce moment est

aussi l'étape où les parties se retrouvent et échangent, ou non.... Dans ces conditions, la conduite de l'expertise est parfois difficile. La dimension humaine du litige peut conduire l'expert dans une zone d'inconfort au risque de nuire à la mission.

II - La médiation, travail sur la relation

Il n'existe pas encore de profession de médiateur. La mission est cependant définie dans le Code de procédure civile aux articles 1530 et suivants. Elle consiste uniquement à créer les conditions de la mise en relation des personnes. Or, citant Bernard WERBER,⁽²⁾ « *Entre ce que je pense, ce que je veux dire, ce que je crois dire, ce que je dis, ce que vous avez envie d'entendre, ce que vous croyez entendre, ce que vous entendez, ce que vous avez envie de comprendre, ce que vous croyez comprendre, ce que vous comprenez, il y a dix possibilités qu'on ait des difficultés à communiquer. Mais essayons quand même...* ».

Conscient de cette complexité, le médiateur est le garant d'un processus (dit roue de Thomas FIUTAK) qui entend les

faits exposés par chaque personne, fait expliquer à chacun pourquoi la situation est conflictuelle, conduit les échanges vers l'expression des émotions que suscite cette situation, ces émotions sont révélatrices des besoins et permettent d'envisager des solutions. Ce n'est que lorsque ce processus est conduit dans son ensemble que la perspective d'une résolution du conflit est possible.

III - Les outils du médiateur

Pour parvenir à cette mise en relation, un certain nombre d'outils empruntés aux techniques de communication sont utilisés pour soutenir l'écoute en médiation :

✓ **L'écoute active** : écouter le récit et l'accepter sans aucun jugement ni interprétation, être en synchronisation corporelle, laisser la place aux silences, accuser réception du message, reformuler, et relancer lorsque c'est nécessaire.

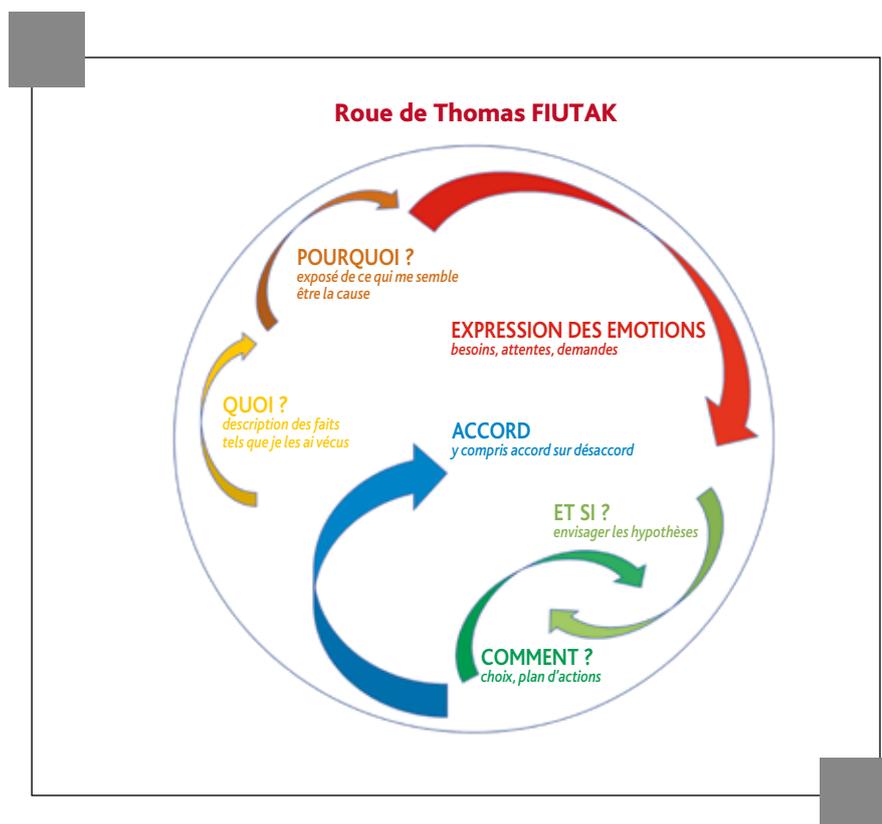
✓ **L'identification des signifiants non verbaux** : que veulent dire ces larmes ? A quoi se rapporte cette colère ? Que dit ce silence ? C'est un soupir d'exaspération ?...

✓ **L'identification des besoins** à satisfaire que les émotions expriment : physiologiques (sommeil, faim...), sécurité (au travail, en famille...), appartenance (équipe, groupe professionnel, famille...), estime de soi.

L'art du questionnement s'applique à chacune de ces méthodes, les questions sont rarement des questions d'investigation mais plutôt des questions d'ouverture. Le questionnement peut par exemple soutenir une démarche de communication non violente.

Cette dernière consiste à exposer les faits sans jugement, exprimer les sentiments que l'on ressent par rapport à la situation, énoncer les besoins par rapport à cette situation, formuler une demande claire et précise.

La **négociation raisonnée** apparaît lorsque les personnes ont déjà fortement avancé sur l'expression de leur ressenti. Le médiateur va conduire les échanges pour séparer les personnes du problème, pour chacune des personnes il va se centrer sur ses intérêts (et non pas les positions), ces intérêts peuvent être communs, opposés ou différents,



⁽²⁾ L'encyclopédie du savoir relatif et absolu

au terme de quoi les personnes vont inventer des options (et non pas des positions) pour un bénéfice mutuel en utilisant des critères objectifs (et non des arguments, lois, jurisprudence, usage, prix de marché...) acceptés de part et d'autre. Cette négociation aboutit sous réserve d'avoir rétabli la communication, sous réserve que les personnes s'engagent et aient un intérêt à faire durer la relation, sous réserve que chaque personne soit en mesure d'identifier la meilleure solution de rechange pour elle.

Toutes ces techniques qui servent à améliorer la communication sont indispensables au processus de médiation, elles peuvent aussi trouver leur place en toutes autres circonstances y compris en expertise. Cependant il serait erroné de confondre « faire médiation » et « faire une médiation » qui est un processus structuré où le tiers médiateur tient une posture que ne peut avoir l'expert du fait de sa mission.

IV - Cadres et postures

La conduite professionnelle d'une expertise ou d'une médiation implique le respect d'une posture, d'un cadre propre

à chaque processus. Mais, expert et médiateur respectent une éthique personnelle et professionnelle qui répond à des valeurs communes.

Alors que le médiateur sait qu'il ne sait pas ce qu'il se dit, l'expert doit chercher à savoir si ce qui se dit est vrai ! Le médiateur n'interroge jamais les faits, il ne fait pas d'enquête, il fait exprimer la représentation que les personnes ont de la situation pour faire naître entre elles l'empathie, sans laquelle il ne peut être trouvé de solution.

L'expert s'attache à confronter les points de vues, il doit contrôler la véracité des faits, la cohérence des documents, il doit conduire une enquête pour trouver des valeurs de comparaison, les parties s'adressent à lui et rarement entre elles, il donne son avis qui généralement s'impose.

V - La place du tiers dans la mission

1) L'expert en médiation

Lors d'une médiation, certains questionnements techniques peuvent rendre nécessaire l'éclairage d'un spécialiste de

la matière. L'intervention d'un expert peut lever un blocage dans l'avancée du processus de médiation. Le médiateur conviendra avec les personnes du choix de l'expert, de la définition de sa mission (limites de l'expertise, délai, coût et financement). Les personnes pourront décider ou non d'inviter l'expert à la médiation, il sera alors tenu aux principes de la médiation. S'il est avisé du contexte de médiation, l'expert devra être modéré dans sa conduite du contradictoire. Au terme des opérations d'expertises le processus de médiation reprend, les parties doivent convenir de ce qu'elles font du rapport d'expertise et si nécessaire de savoir à qui et comment elles le divulguent. Si les personnes se séparent avec un accord sur leur désaccord et souhaitent poursuivre devant la justice, le médiateur a la responsabilité de faire convenir les parties de l'usage qu'elles feront du rapport d'expertise. Le médiateur, qui connaît le rôle de l'expert, peut par le questionnement faire émerger le besoin d'un avis d'expert pour dénouer des prises de positions figées autour d'un résultat pour lequel il ne peut pas se prononcer. Les personnes sont libres d'accepter ou pas cette proposition.

Cadres et postures

	Le médiateur	L'expert
Mission	Créer les conditions d'empathie entre des personnes pour favoriser leur communication dans l'acceptation de la réalité de chacun.	Qualifier, évaluer, estimer un bien foncier, mobilier ou immobilier, dans une recherche de vérité.
Principes et postures	Indépendance, impartialité, respect des règles de droit mais sans jamais énoncer le Droit.	
	Neutralité (détaché de toute opinion personnelle). Capable de tout entendre et de tout dire.	Prise de position, Probité, Objectivité, Conscience.
Compétences	Ecoute active, capacité de synthèse	
	Observation du non verbal, Reformulation neutre, Accueil des émotions.	Observation des biens, Conciliateur.
Cadre	Confidentialité, Liberté des parties, Délai convenu et évolutif.	Contradictoire, Obligation de discrétion, Délai imparti et contraint.

2) Le médiateur en expertise

A mission bien définie, expertise bien finie ! Mais lorsque la mission est mal définie, lorsqu'il semble exister des « missions sous-jacentes », il est probable qu'il y ait eu cumul de la vision de l'un et de la vision de l'autre sur la demande ; le résultat est illisible pour l'expert qui n'a pas défini la mission. Il peut arriver à la faire clarifier mais, s'il n'y parvient pas, un médiateur peut l'assister pour identifier les besoins et les attentes de chacun. A l'expert de déterminer ce qui relève de ses compétences ou non.

Lors d'une réunion d'expertise cacophonique, l'expert peut affirmer son autorité pour obtenir le calme, il obtient en général le silence, et cela ne facilite pas la recherche de la vérité !

Dans certaines circonstances, l'expert peut solliciter un médiateur pour fluidifier les échanges. Le médiateur, informé qu'il intervient en expertise, s'attachera à faire circuler la parole, soutiendra les personnes pour qu'elles parviennent à dire en quoi la posture de l'autre est insoutenable. Enfin, l'expert peut par sa connaissance du processus de médiation prescrire une médiation pour les sujets qui sortent de sa mission mais pour lesquels il mesure l'enjeu de la mise en relation.

3) Au service de la justice

On envisage très souvent la médiation comme une démarche de justice. Les

personnes en médiation travaillent à trouver une solution qui leur convienne dans le respect du droit, mais cette solution n'est pas nécessairement « juste ». Il existe pourtant des médiations judiciaires. Le juge ou les parties peuvent proposer une médiation, ils sont chacun libres d'accepter ou de refuser. Dans certaines circonstances, la médiation est un passage obligé avant d'aller en justice. Le processus de médiation reste le même, la liberté des personnes s'exerce dans leur volonté ou non de parler.

Le médiateur de justice aura la responsabilité dans un premier temps de conduire les personnes à apprécier les enjeux de la poursuite ou non de leur relation. C'est cette étape qui permettra à la médiation judiciaire de faire sortir ou non les personnes de leur démarche en justice. La médiation est avant tout un processus humain avant d'être un service judiciaire.

VI - Conclusion

L'Expert Foncier a la charge de statuer sur un litige, le litige n'est souvent que la partie émergée du conflit. Si le conflit n'est pas résolu, il est probable qu'un autre litige survienne. C'est pour cela que médiation et expertise peuvent être intimement liées. L'expert formé à la médiation pourra utiliser les outils de questionnement pour gagner en efficacité dans ses investigations, le médiateur au fait de l'expertise pourra avec souplesse

Confrontation des points de vue / Contrôle des faits

apporter ses compétences au juste endroit de l'expertise. En expertise et en médiation, il faut savoir compter avec « l'autre ».

« L'autre » constitue une variable incontournable de l'équation. Il fait partie du conflit autant qu'il fait partie de la solution.

« L'autre » doit être replacé au cœur de l'échange : dans le passé (au temps de l'événement qui a fait conflit), dans le présent (pendant le déroulé de la médiation), dans le futur possible.

Mais Expert Foncier et médiateur œuvrent pour une vision commune : celle d'un passé à dépasser et d'un futur à reconstruire. La synergie des compétences est à connaître pour pouvoir être envisagée.

Cécile LEVECQUE

Expert Foncier, médiateur (80 et 64)





La conciliation, outil de gestion des difficultés financières

En agriculture, probablement plus que dans d'autres activités, la conciliation est une pratique répandue. Dans le règlement des difficultés financières, elle constitue très souvent un préalable aux procédures collectives. Elle peut être informelle, c'est-à-dire organisée par les parties elles-mêmes, ou mise en œuvre par décision des tribunaux judiciaires. Elle s'inscrit alors dans le cadre d'un règlement amiable agricole.

I - Le tour de table

La réunion d'un débiteur et de ses créanciers est communément appelée « tour de table ». Or, il s'agit déjà d'une conciliation. Elle est informelle puisqu'elle est mise en œuvre sans tutelle particulière. Le tour de table est organisé à l'initiative du débiteur, de l'un de ses créanciers (banque, Mutualité Sociale Agricole, fournisseurs), mais la plupart du temps, c'est un tiers qui intervient. Il peut s'agir du comptable de l'exploitation, d'un Expert Foncier ou d'un représentant

d'une association d'aide aux agriculteurs en difficultés.

II- Le rôle de l'animateur

Il est généralement l'initiateur du tour de table. Son rôle est central. Sa mission consiste, après un état des lieux économique et financier, à démontrer aux créanciers qu'ils ont intérêt à soutenir l'exploitant en difficulté. Mais il n'est pas l'avocat de l'exploitant. L'animateur doit aussi maîtriser les contraintes qui s'imposent aux partenaires créanciers.

En outre, il doit favoriser le dialogue entre les parties, maintenir un climat de confiance et s'assurer qu'un accord est possible.

A l'inverse, c'est également l'animateur qui aura pour tâche de constater, de valider, et de déclarer l'échec du tour de table.

III - Le règlement amiable agricole (RAA)

Il s'agit ici d'une procédure de conciliation amiable. Elle vise à régler les difficultés

financières par la conclusion d'un accord amiable entre l'exploitant et ses créanciers. La procédure de règlement amiable (ou conciliation amiable) a été instituée par la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988, amendée à plusieurs reprises depuis cette date.

Contrairement au tour de table informel, évoqué précédemment, le règlement amiable est mis en œuvre sous la tutelle des tribunaux judiciaires, lesquels s'appuient sur les textes du Code rural et de la pêche maritime (articles L.351-1 et suivants. et R.351-1 et suivants).

La procédure est applicable aux personnes physiques (exploitants en nom propre) et aux sociétés civiles, excluant ainsi les sociétés commerciales (SARL, SAS, SA).

Le règlement amiable est sollicité auprès des tribunaux judiciaires qui sont saisis, soit par le débiteur, soit par l'un de ses créanciers.

Lorsqu'un tribunal est saisi d'une requête en ouverture d'une procédure de RAA, il convoque le débiteur en audience. S'il accepte la requête, le tribunal rédige une ordonnance par laquelle il désigne un conciliateur. Ce dernier a alors 4 à 6 mois pour mener sa mission, c'est-à-dire pour rendre ses conclusions.

Elles sont formalisées dans le cadre d'un protocole d'accord. Dans ce cas, les

parties se sont préalablement entendues sur les modalités d'un plan d'apurement en faveur de l'exploitant. Faute d'accord, le conciliateur rédige un rapport de carence à l'intention du tribunal. Le protocole d'accord ou le rapport de carence marque la fin de la procédure.

Le règlement amiable agricole est assimilable à une méthode alternative de règlement d'un différend. S'agissant d'un litige d'ordre financier, une dette non réglée, le règlement amiable fait appel à la discussion, à la négociation.

L'objectif pour le créancier n'est pas d'obtenir un titre auprès du tribunal lui permettant de recouvrer son impayé. Il s'agit encore moins d'une procédure collective. Dans le cas d'un règlement amiable agricole, sauf cas particulier de l'homologation, il n'existe pas de jugement opposable à l'une ou l'autre des parties. Le protocole d'accord rédigé par le conciliateur valide un plan d'apurement de la dette. Il est simplement déposé au greffe du tribunal judiciaire.

IV - Le mandat ad hoc

C'est une procédure comparable au règlement amiable agricole. Il est régi par les articles L611-3 et R611-8 et suivants du Code de commerce.

Comme pour le RAA, le mandataire ad hoc est désigné par le tribunal judiciaire (pour les agriculteurs). La procédure est autonome et confidentielle. Contrairement au RAA, elle n'est pas limitée dans le temps. Elle est relativement souple et n'est pas véritablement adaptée aux situations dont la gravité est importante (difficultés financières structurelles). Méthode alternative de règlement d'un litige financier, le mandat ad hoc est peu utilisé.

V - Le conciliateur : garant du bon déroulement de la procédure

C'est le juge du tribunal judiciaire qui désigne le conciliateur dans le cadre d'un règlement amiable agricole. Selon le Code rural (article R351-4) seules deux limites s'imposent à ce dernier : le conciliateur doit être une personne physique et ne peut pas être parent ou allié jusqu'au 4^{ème} degré des dirigeants de l'exploitation.

La mission du conciliateur est de favoriser le redressement de l'entreprise par la conclusion d'un accord amiable sur des délais de paiement ou par la remise de dettes. Elle se décline en plusieurs étapes :

- ✓ rencontre du débiteur,
- ✓ analyse de l'exploitation (capital,



moyens humains, performances technico-économiques et financières, historique, origine des difficultés financières, etc.),

- ✓ étude des perspectives de redressement,
- ✓ organisation d'une ou plusieurs réunions de conciliation,
- ✓ rédaction d'un protocole d'accord et dépôt auprès du greffe du tribunal si un accord a été trouvé entre les parties,
- ✓ dépôt d'un rapport de carence, faute d'accord.

VI - Un rôle de facilitateur

Parfois, le lien entre le débiteur et l'un ou plusieurs de ses créanciers, est rompu. L'échange n'est plus possible. Le ou les partenaires engagent alors des procédures de recouvrement unilatérales, conséquentes, qui font abstraction de toute négociation.

Or, quand le conciliateur intervient, la relation entre les parties, si elle était rompue, est facilitée. Elle est apaisée. La présence de ce dernier, en qualité de tiers neutre, rassure les créanciers. Ceux-ci sont alors enclins à geler leurs procédures de recouvrement tout en acceptant l'ouverture d'un dialogue avec le débiteur.

Cet état d'esprit doit perdurer tout au long de la procédure. En effet, même quand la discussion paraît bien engagée, des blocages peuvent intervenir. Ils sont de tous ordres : relations humaines tendues, susceptibilité des intervenants, exigences des créanciers, etc.

Outil de règlement des difficultés financières

VII - Les faits et les chiffres

Que ce soit dans le cadre d'une rencontre informelle ou d'une réunion de conciliation, l'analyse de la situation s'appuie sur des faits, des événements, et surtout sur des chiffres.

A ce titre, l'animateur doit tenter d'expliquer, avec l'aide du débiteur, l'origine des difficultés économiques et financières. Celles-ci sont-elles résolues ? Des pistes d'amélioration existent-elles ? Peut-on les chiffrer ? Sont-elles de nature à améliorer la situation, et par conséquent, peut-on envisager un plan d'apurement en faveur des créanciers ?

VIII - Humanité et bienveillance

Le tour de table, ou la réunion de conciliation, s'inscrit dans un contexte de tensions souvent palpables. Le débiteur, compte tenu de son endettement et de ses difficultés professionnelles, voire personnelles, est fragilisé. Les partenaires de l'exploitant ont, quant à eux, pour objectif de récupérer leur créance. L'écoute, l'empathie, la bienveillance sont à privilégier. La relation humaine

doit rester prépondérante, sans occulter, bien entendu le caractère professionnel des échanges.

Ceci est d'autant plus important, qu'en procédure de règlement amiable, la conciliation se déroule dans un cadre de références bien connu des parties : l'exploitation agricole, son fonctionnement et son environnement.

IX - Conclusion

Le tour de table informel est pratiqué de façon courante. Bien souvent, il est réclamé par un créancier, en particulier par la banque, qui souhaite avoir un aperçu global du fonctionnement de l'exploitation et surtout du niveau de la dette.

Quant à la procédure de règlement amiable agricole, elle est diversement appliquée. Les magistrats, ayant parfaitement compris son intérêt, favorisent son ouverture. A l'inverse, certains tribunaux judiciaires ne l'utilisent pas, voire ne la maîtrisent pas...

L'Expert Foncier dispose de compétences transversales en techniques agricoles, en gestion, en finances et en droit. Acteur de terrain, son profil est particulièrement bien adapté à la pratique de la conciliation. De plus, son indépendance à l'égard des organisations professionnelles agricoles lui confère un statut apprécié par les magistrats.

Franck LANNUZEL
Expert Foncier (29)





La médiation dans le cadre judiciaire

La justice s'est emparée des Modes Alternatifs de Résolution des Différends (MARD) en définissant un cadre pour la conciliation et la médiation. En fonction de l'importance du conflit, ces méthodes seront proposées avant la mise en état du dossier. Bien que le processus de la médiation soit le même que dans un cadre conventionnel, cet article examinera les singularités de ce mode de résolution dans un cadre judiciaire.

I - Introduction

La médiation dans le cadre judiciaire a été introduite en droit interne par la loi n° 95-125 du 8 février 1995, mais elle n'a été précisément définie que par la transposition de la directive européenne du 21 mai 2008 suivant ordonnance du 16 novembre 2011 :

« La médiation s'entend de tout processus structuré, qu'elle qu'en soit la dénomination, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné avec leur accord par le juge saisi d'un litige ».

En réalité la médiation peut être :

- ✓ mise en œuvre par les parties à un conflit avant un procès et pour l'éviter, il s'agira d'une médiation conventionnelle,
- ✓ rendue obligatoire et préalable avant d'engager un procès (litiges inférieurs au paiement d'une certaine somme et conflits de voisinage - article 24 de la loi du 23 mars 2019),
- ✓ imposée dans certains conflits par une tentative préalable (affaires relatives à l'autorité parentale et à titre expérimental - article 7 de la loi du 18 novembre 2016),
- ✓ proposée par le juge, à tout moment d'un procès, mais ordonnée avec l'accord des parties.

Si les missions des Experts Fonciers, qu'ils interviennent en dehors de tout procès ou sur désignation d'un juge pendant une procédure, sont fondamentalement différentes des médiateurs, il existe de plus en plus des synergies, voire des complémentarités entre ces deux intervenants, en particulier dans le cadre d'une même instance : il est donc important que les Experts Fonciers en particulier soient mieux informés du cadre de la médiation judiciaire.

Le décret du 25 février 2022 vient en préciser les modalités, notamment en matière de provisions (assez similaire à la consignation de l'expert judiciaire) et d'homologation de l'accord que la médiation aurait permis de faire aboutir.

II - Raisons de son développement actuel

La justice a conscience qu'elle ne peut satisfaire pleinement le justiciable quand elle décide que l'une des parties aura raison aux dépens de l'autre après une procédure souvent longue et coûteuse.

De ce fait, s'il est souvent annoncé que la médiation serait un moyen de désengorger les tribunaux, la réalité est que cela nécessite une formation et une réelle volonté des magistrats, une réorganisation de la gestion des procédures internes. Cet objectif de désengorgement ne serait atteint, de ce fait, qu'après une longue période pendant laquelle les magistrats favoriseront ce mode alternatif, et qui serait couronnée de nombreux succès qui placeront la médiation comme une évidence à tenter.

En réalité, ce sera grâce aux réussites de ces médiations à l'issue desquelles les « médiés » en ressortiront « gagnants-gagnants » ou maintiendront ou amélioreront leurs relations initiales, que ce mode alternatif de résolution des conflits sera ou non appelé à se développer.

Pour l'instant très peu de dossiers qui entrent en justice sont orientés vers la médiation (de l'ordre de quelques pour cents). Certaines Cours d'appel volontaires voudraient décupler ce nombre, car elles ressentent qu'il s'agit d'une réelle demande du justiciable de com-

prendre les rouages de la justice et de participer de plus en plus à la résolution de son conflit.

L'enjeu est donc que les tribunaux soient bien organisés pour proposer les médiations et que les médiateurs soient bien formés.

III - Organisation dans les juridictions

Dans chaque Cour d'appel un magistrat est désigné par le premier président pour animer et coordonner les actions de médiation et de conciliation du ressort. Des unités de médiation judiciaires existent dans certaines Cours d'appel, regroupant l'ensemble des acteurs, magistrats, avocats, autres juristes, médiateurs, universitaires.

Enfin certains tribunaux judiciaires disposent de référents médiation, qui impulsent et animent le développement de cette mesure.

1) Choix des dossiers

Chaque juridiction pourra décider des critères de sélection des dossiers judiciaires parmi ceux déposés avec, souvent, le souci de privilégier ceux ayant un fort enjeu de maintien des relations entre les parties concernées. Peuvent ainsi être cités :

- ✓ les conflits entre associés,

- ✓ les partages, liquidations de communauté,
- ✓ les conflits de succession,
- ✓ les baux commerciaux,
- ✓ les conflits intra ou inter-entreprises,...

On retrouve également :

- ✓ les anciennes affaires qui n'ont jamais pu être réglées,
- ✓ les contentieux lors de l'exécution de la décision de justice.

Il est souvent intéressant de constater que « plus les dossiers sont compliqués avec un fort enjeu financier, plus ils sont éligibles à la médiation ! »

2) Présentation de la médiation aux parties

Le juge a plusieurs possibilités pour proposer aux personnes dont le dossier a été sélectionné de s'informer sur la médiation. Certains choisiront de leur envoyer un tract ou d'effectuer une double convocation (à une date d'audience et à une rencontre avec un médiateur), mais cette méthode s'avère peu efficace. Il pourra choisir, plus sûrement, de convoquer les parties et leurs avocats pour participer à une réunion d'information sur la médiation de façon à inciter ces personnes à passer par ce type de mode alternatif de règlement des différends.

Cette réunion pourra être animée soit par le magistrat lui-même, soit conjointement ou par une association de médiation.

Les dossiers des parties intéressées par une médiation sont mis en attente, pendant le temps nécessaire à la médiation.

3) Désignation du médiateur

Un médiateur est désigné par le juge à partir d'une liste qui est constituée dans chaque Cour d'appel. Il décide également d'une provision qui devra être préparée par les parties. En réalité les juges préfèrent souvent passer par des associations de médiateurs. Celles-ci présentent l'avantage de vérifier la formation initiale et continue de leurs médiateurs et de désigner un de leurs membres disponible et adapté à la médiation proposée. La provision sera, suivant les juridictions, gérée par celles-ci sur le principe des consignations en expertise judiciaire, ou versée directement au médiateur par les parties.



Réunion d'information par le magistrat référent - Cour d'appel de Pau

IV - Comment mener sa médiation ?

Elle sera menée par le médiateur comme une médiation conventionnelle (lieu, convocations,...). Le juge, ou l'association qu'il aura nommée, devra préalablement s'être assuré de l'indépendance du médiateur vis-à-vis des parties (qui sont appelés « *médiés* » le temps de la médiation), et devra s'engager à rester neutre et assurer une totale confidentialité durant toute la procédure de médiation (la confidentialité est aussi importante pour la médiation que le contradictoire l'est pour une procédure judiciaire).

Cet engagement de confidentialité devra d'ailleurs être également signé par chacun des médiés. En effet, tout ce qui sera dit, ainsi que tous les documents utilisés, s'ils ont été obtenus durant le processus de médiation, ne pourront être utilisés par la suite -sauf accord des parties- s'il y a reprise d'instance judiciaire au cas où la médiation n'aurait pas abouti (par exemple pour ce qui concerne les rapports d'expertises qui seraient réalisés pendant la médiation). Cette présentation, ne détaille pas le processus de médiation qui fait l'objet d'un autre article. Le médiateur devra faire abstraction de toute considération technique (notamment s'il a des compétences en rapport avec le sujet traité)

mais seulement pratiquer une sorte de « maïeutique » qui permettra aux médiés de trouver par eux-mêmes les solutions à leurs différends.

En judiciaire, la médiation est toutefois limitée dans sa durée car elle ne pourra se réaliser que dans un délai de trois mois renouvelable une fois.

En fin de cette période, après une ou plusieurs rencontres avec les médiés, le médiateur n'aura qu'à informer la juridiction sur le fait qu'il soit parvenu ou non à un accord. Le protocole issu de celui-ci pourra être soumis à l'homologation du juge, qui lui donne une force exécutoire.

V - Faut-il être familiarisé avec le fond du différend ?

Ce sujet se retrouve dans toutes les réunions ou colloques sur la médiation : un médiateur a-t-il besoin de bonnes connaissances sur le problème objet du différend ?

Quelques magistrats ont le réflexe de choisir un médiateur familiarisé avec le différend quand il s'agit de domaines d'activités particuliers (droit de la construction, droit social,...) ce qui semblerait sécuriser les médiés sur les capacités du médiateur. Certaines juridictions vont même jusqu'à désigner simultanément un médiateur et un expert pour le même dossier.

**médiation =
démarche
gagnant / gagnant**

Un autre courant considère que le médiateur n'a pas à être connaisseur du domaine technique : il pourra, si nécessaire, se faire expliquer le différend par les médiés (ce qui peut d'ailleurs être un moyen de mettre à jour leurs divergences) et ne pas être tenté d'intervenir pour « corriger ou influencer » les débats au cours de la médiation.

VI - Conclusion

La médiation, qu'elle soit menée dans un cadre judiciaire ou conventionnel, est un processus que doit maîtriser le médiateur. Celui-ci, grâce à son expérience, a pour objectif de permettre aux parties de s'exprimer et de dépasser toutes les barrières qui se dresseraient à la résolution de leurs litiges. Il peut mener sa médiation avec un autre médiateur (qui pourra éventuellement être plus spécialisé dans le domaine du différend) ou avec l'aide d'un expert et n'est limité, dans un cadre judiciaire, que par la durée du processus qui lui est imposée. Selon son profil et son expérience, l'Expert Foncier peut intervenir en tant que médiateur ou en tant que tiers-expert.

François BIZIEUX
Expert Foncier (47 et 32)

La procédure de médiation en 2022

Décret n° 2022-245 du 25 février 2022

Le récent « *décret favorisant le recours à la médiation, portant application de la loi pour la confiance dans l'institution judiciaire et modifiant diverses dispositions* » devient le texte sur lequel la médiation judiciaire va s'articuler. En application de ce dernier, la procédure pourrait se schématiser ainsi :

- 1) Les parties portent leur conflit devant les tribunaux.
- 2) le juge enjoint les parties de se renseigner sur la médiation.
- 3) Si les deux parties sont d'accord, le juge ordonne la médiation, désigne le médiateur et fixe la provision à verser à ce dernier.
- 4) Dès versement, ce dernier a 3 mois pour effectuer la médiation (éventuellement renouvelable une fois).
- 5) A la fin de la médiation, le médiateur informe le juge si la médiation a pu aboutir à un accord que ce dernier pourrait homologuer à la demande des médiés.
- 6) Le protocole sera appliqué par les médiés (avec, si nécessaire, la force de l'homologation par le juge ou la force exécutoire de l'acte contresigné par les avocats.)

PAC 2023-2027 : un changement à anticiper !

Le 1^{er} janvier 2023 entrera en vigueur la nouvelle PAC « Politique Agricole Commune ». Bien que le contexte agricole change très fortement depuis ce début d'année, les évolutions majeures décidées au niveau européen n'évolueront plus à présent. Certaines entraîneront des répercussions sur les exploitations agricoles, elles-mêmes clientes de nombreux confrères Experts Fonciers.

La conditionnalité sera toujours d'actualité pour chaque exploitation qui demandera ces aides publiques. Cette exigence de base comportera 9 BCAE « Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales » et une nouvelle notion de conditionnalité sociale.

Le terme d'agriculteur « Actif » est également introduit avec un âge maximal de 67 ans.

Suite à cette réforme, il ne sera plus question de « paiement vert ». En effet, il sera repris dans les BCAE et deviendra de ce fait obligatoire. Une exploitation devra alors intégrer 4 % de ses terres arables en surfaces non productives (à déterminer selon une grille d'équivalence d'IAE « Infrastructures Agro Ecologiques »).

Une deuxième option sera possible à 3 % d'IAE non productifs auxquels s'ajouteront 4 % de cultures dérobées

ou fixatrices d'azote (sans utilisation de produits phytosanitaires).

Pour les DPB « Droits à Paiement de Base », les prélèvements en cas de transfert seront supprimés. En revanche, les DPB seront perdus et remonteront à la réserve s'ils ne sont pas activés pendant deux années consécutives. La convergence vers un montant unique national compris entre 114 € et 128 €/DPB en 2023 sera poursuivie.

25 % du budget du 1^{er} pilier sera consacré aux « Eco-Régimes ». Deux niveaux de paiement (54 € et 76 €/ha) seront possibles via 3 voies d'accès :

- ✓ les pratiques agronomiques : scoring à atteindre en fonction des cultures disponibles dans l'assolement,
- ✓ les certifications : au travers des labels HVE « Haute Valeur Environnementale » et Bio,
- ✓ les IAE : des surfaces complémentaires non productives sont comptabilisées.

Chaque exploitation devra alors réaliser des simulations pour savoir quelle voie choisir et à quel niveau de paiement elle peut prétendre.

La première voie nécessitera peut-être quelques ajustements sur le calcul de point chaque année.

La deuxième voie peut être une solution pour une exploitation ayant déjà ou souhaitant engager des démarches de certifications environnementales.

Enfin, la troisième voie pourra répondre aux exploitations disposant de nombreuses surfaces non productives favorisant la biodiversité (jachères, haies, bosquets,...).

Concernant les aides couplées, un montant unique de 105 €/ha sera retenu pour toutes les protéines végétales cultivées et non plus un montant différent par culture. On notera également la création d'une aide couplée pour les maraichers disposant entre 0,5 et 3 ha de SAU et la refonte des aides bovines.

Toutes ces nouvelles notions nécessiteront une application concrète sur chacune des exploitations très prochainement, étant donné que les premiers semis pour la campagne 2023 débiteront cet été avec notamment les colzas.

Antoine BLESLU
Expert Foncier (41)



Les clémentiniers, mission spécifique des Experts Fonciers corses

Issus de croisements réalisés par le Frère Clément à la fin du XIX^e siècle en Algérie, les premiers plants de clémentines sont plantés en Corse en 1925 sur la plaine orientale.

En 1957, dans le cadre d'un plan d'action régional, la SOMIVAC (Société de Mise en Valeur de la Corse) crée un ensemble de réseaux hydrauliques et une station de recherche spécialisée dans les agrumes sur la côte Est. Cette dernière sera cédée à l'INRA en 1965.

Avec la fin de la guerre d'Algérie, des Pieds-noirs agriculteurs s'installent en Corse sur près de 30 000 ha de terrains défrichés qui seront majoritairement plantés en vignes. Certains cependant se tournent vers l'agrumiculture, encouragés par des tests concluants et préférant les clémentiniers aux classiques orangers.

La production passe ainsi de 250 T en 1965 à 25 000 T en 1975.

Dans les années 1990, la filière connaît une crise importante liée principalement à la concurrence espagnole (entrée en 1986 dans l'Union européenne) et aux problèmes récurrents de transport (dûs aux grèves de bateaux). Près de la moitié des vergers sont alors arrachés.

Au début des années 2000, des producteurs se réunissent et décident, pour sauver la filière, de créer un label qualité permettant de fédérer l'ensemble des

producteurs de l'île et de se différencier de la concurrence.

L'AOP ne pouvant être revendiquée compte tenu de l'absence d'ancienneté, c'est vers l'IGP (Indication Géographique Protégée) qu'ils décident de se tourner. Ils créent l'APRODEC (Association pour la Promotion et la Défense de la Clémentine de Corse).

C'est finalement en 2007 que l'IGP est enfin obtenue, avec comme principaux critères de production des plantations :

- ✓ situées à altitude inférieure à 300 m et dans une pente inférieure à 25 %,
- ✓ situées à une distance inférieure à 15 km de la mer,
- ✓ avec un critère de taux de jus et d'acidité,
- ✓ avec la présence d'1 à 2 feuilles sur au moins 30 % des fruits pour garantir la fraîcheur.

Aujourd'hui avec 1 600 Ha d'exploitations, une production de 30 000 T/an et 135 producteurs, dont 85 % sont inscrits au label IGP, la production de clémentines corses se porte bien et bénéficie d'une belle notoriété en France et en Europe. L'Expert Foncier intervient régulièrement en Corse au sein d'exploitations agricoles pour étudier, évaluer et proposer des solutions de gestion (fonctionnement juridique, renouvellement de matériels...)

ou de transmission (vente, donation, succession). Depuis l'obtention de l'IGP, la valeur des exploitations a en effet considérablement augmenté et, à ce jour, il n'y a quasiment plus de vergers à la vente. Ainsi l'Expert Foncier, spécialiste de terrain, met en avant toutes ses compétences pour être en adéquation avec un secteur d'activité spécifique et de notoriété.

Alexandre CARRY
Expert Foncier (20)

Le clémentinier, en bref

- ✓ Variétés commercialisées : SRA 63, 92, 535 Caffin, Nules
- ✓ Portes-greffes utilisés : citrange, poncirus
- ✓ Arrive en pleine production au bout de 6-8 ans
- ✓ Durée de vie : des vergers de + de 60 ans sont encore en production
- ✓ Production : jusqu'à 150 kg/arbre/an



77^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Un nouveau Bureau national à la tête de la CEF

Le 6 mai dernier, dans le cadre de sa 77^e Assemblée Générale, la Confédération des Experts Fonciers (CEF) a réuni, à Saint-Amant-Tallende près de Clermont-Ferrand (63), plus de 200 professionnels de l'expertise foncière, agricole et immobilière qui ont élu un nouveau Président et un nouveau Bureau national pour un mandat de 3 ans.



Gouvernance 2022 – 2025

C'est **Cyril LE TADIC** ⁽¹⁾, Expert Foncier de l'union régionale Auvergne Velay Corrèze, qui succède à Thomas AUGUSTIN à la **présidence de la CEF**. Lors de son discours d'investiture, le nouveau Président a détaillé sa feuille de route en précisant : « *Le changement de notre métier est notable depuis quelques années. De l'accès aux données, des services offerts aux adhérents, en passant par la communication, la voie de la professionnalisation est une obligation pour garantir à la fois l'indépendance et la qualité de travail des Experts Fonciers. Je crois en la force de notre réseau et le développement de notre profession ne se fera désormais qu'à travers de celui de notre organisation professionnelle.* »



Originaire du Cher, âgé de 48 ans, Cyril LE TADIC est diplômé de l'ENITA de Clermont-Ferrand et d'un Master en droit de l'activité agricole et de l'espace rural. Il a débuté sa carrière d'Expert Foncier en 2007 par la voie de la stagiarisation. Titulaire depuis 2011, année où il crée à Clermont-Ferrand son cabinet, il développe son activité d'expertise en milieu agricole et urbain. Il s'implique rapidement au sein de l'organisation professionnelle, en région mais aussi au national.

Secrétaire régional entre 2013 et 2017, président régional de 2017 à 2021, il est membre de la commission Communication nationale (depuis 2012), de la commission Contenu (depuis 2017) et de la commission Administration/finances (depuis 2020).

Il a intégré le Bureau national de la CEF en 2019 en tant que conseiller du président.

A ses côtés, le **Bureau national de la CEF** pour la période 2022-2025 se compose de :

Thierry DESROUSSEAUX ⁽²⁾

Vice-président
(membre de l'union Nord)

Jérôme BATISSE ⁽³⁾

Vice-président
(membre de l'union Ouest)

Vincent JOURDIER ⁽⁴⁾

Secrétaire général
(membre de l'union Centre Franche-Comté)

Christelle CAZES ⁽⁵⁾

Trésorière
(membre de l'union Midi-Pyrénées)

Geneviève MARTEAU ⁽⁶⁾

Conseillère du président
(membre de l'union Bassin Parisien)

Gildas de KERMENGUY ⁽⁷⁾

Conseiller du président
(membre de l'union Ouest)

L'Assemblée Générale a aussi nommé les présidents des **6 groupes de travail CEF** qui oeuvrent à la mise en place d'actions stratégiques pour la profession :

Gaëlle ANSOINE ⁽⁸⁾

commission Foncier/immobilier
(membre de l'union Bassin Parisien)

Christelle CAZES ⁽⁵⁾

commission Administration/partenariats
(membre de l'union Midi-Pyrénées)

Nicolas DORET (absent sur la photo)

commission Agriculture
(membre de l'union Bassin Parisien)

Arnaud GOURRAS ⁽⁹⁾

commission Formation
(Président de l'union Languedoc-Roussillon)

David NOHA (absent sur la photo)

commission Réflexion et Prospectives
(membre de l'union Est)

Albane ROUMIER-LECOMTE ⁽¹⁰⁾

commission Communication
(membre de l'union Basse Normandie Sarthe)



Les temps forts

1. Passage de relais entre Thomas AUGUSTIN et Cyril LE TADIC, nouveau Président.
2. Après deux années sans se voir, les Experts Fonciers se sont retrouvés en nombre.
3. Albane ROUMIER-LECOMTE succède à Vincent JOURDIER à la tête de la commission Communication.
4. Les congressistes 2022 immortalisés.



Experts Fonciers & coach sportif, partage d'expériences sur la motivation



Chaque Assemblée Générale de la CEF est suivie d'un atelier/formation. Quoi de plus naturel, à Clermont-Ferrand, ville hautement footballistique que d'inviter

un coach sportif, **Thierry COUTARD**, ex joueur et entraîneur de football pour partager son expérience du management d'équipe.

Stagiaire professionnel au Paris-Saint-Germain Football Club, puis joueur en division 2 à l'EDS Montluçon, il devient successivement entraîneur du Clermont Foot 63, du SA Thiers et co-président au Racing Club Vichy. Gravé dans les mémoires, il reste le coach qui a permis à l'équipe Clermontoise, le 1^{er} mars 1997, de gagner contre le Paris-Saint-Germain en huitième de finale de la Coupe de France, au terme d'un match mémorable.

Son passage au sein de différents clubs en tant qu'entraîneur l'a conduit à gérer des joueurs séniors à l'entraînement et en match. En parallèle, il a mené le métier

de directeur des sports dans la fonction publique.

Ses compétences et son savoir-faire sont régulièrement requis pour effectuer des interventions sur les qualités du bon manager dans les filières sportives ou tout autre secteur d'activité.

Il a donc mis au service des Experts Fonciers son expérience, et nombre d'anecdotes vécues, faisant le parallèle entre l'esprit d'équipe, de compétition et de motivation qui prévaut à la direction d'une entreprise, d'une mission à responsabilités, et l'Expert Foncier dans l'exercice de sa fonction et dans sa recherche de partenaires.

FORMATION

2^e semestre 2022

Les inscriptions aux formations de la CEF se font exclusivement sur le site www.experts-fonciers.com

Formation continue

- ✓ 27 septembre **CartoCEF**
Focus perfectionnement
Visio formation (GoToMeeting)
- ✓ 19 octobre **Droit**
L'expropriation : généralités et exemple d'intervention de l'Expert Foncier
Poitiers
- ✓ 10 novembre **Droit**
Focus actualités législatives
Visio formation (GoToMeeting)
- ✓ 22 novembre **Economie agricole**
VEA et mathématiques financières (taux applicables)
Reims
- ✓ 14 décembre **Droit rural**
Diversification et agroécologie à l'épreuve du statut du fermage
Paris

Formation initiale

- ✓ 7 au 9 novembre
Méthodes et outils d'évaluation des biens et des entreprises
Bordeaux

CartoCEF *by Geoperso,* l'outil d'assistance des Experts Fonciers



- > Accès par connexion sécurisée.
- > Accès direct à toutes les informations d'une parcelle.
- > Intégration de dessins et légendes sur la parcelle cartographiée.
- > Sélection et colorisation des parcelles à expertiser.
- > Export de données et de cartes dans le rapport d'expertise au format excel ou jpg.
- > Historique des dossiers par noms de sociétés et de clients.
- > Utilisation via smartphone ou tablette.