

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



cas pratique immobilier
l'expertise face au droit notarial



Congrès CEF 2017
retour sur...



hypothèque légale
éclairages

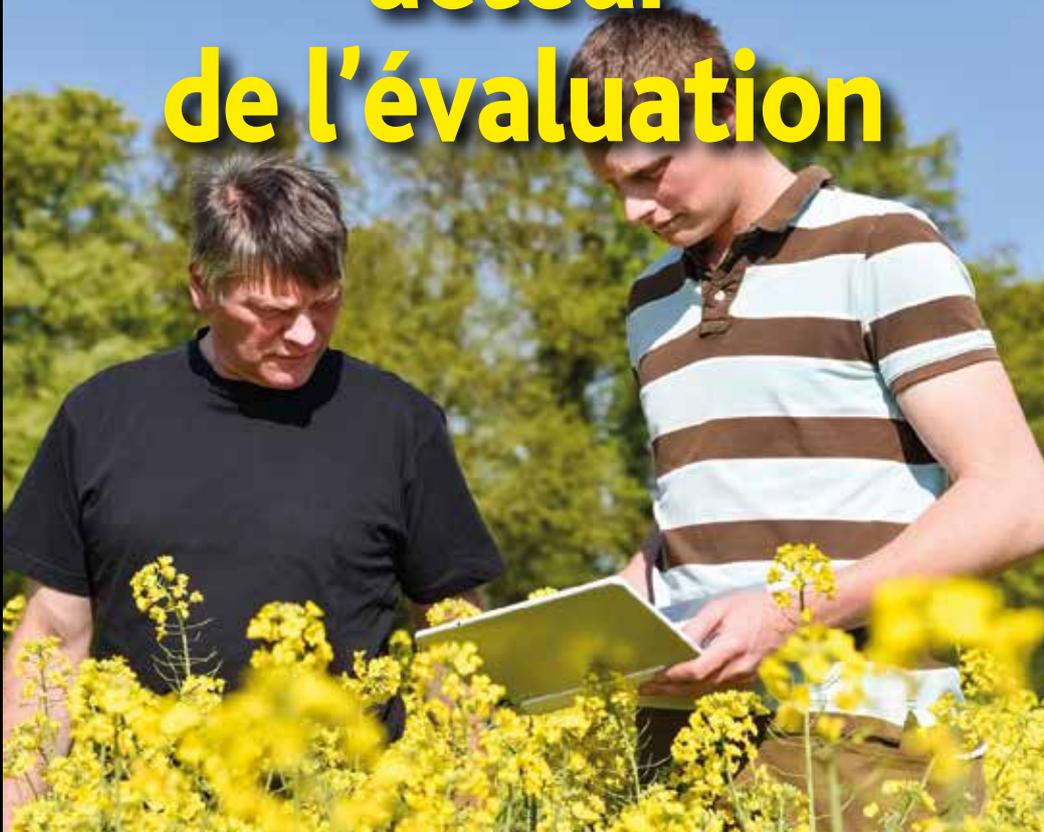


profession : la formation,
une marque de fabrique



**L'Expert Foncier,
incontournable**

**acteur
de l'évaluation**



- ✓ Expertise foncière
- ✓ Évaluation immobilière
- ✓ Dommages
- ✓ Expropriation
- ✓ Évaluation d'entreprise
- ✓ Baux ruraux
- ✓ Baux commerciaux
- ✓ Aménagement du territoire
- ✓ Environnement
- ✓ Agronomie

les Experts Fonciers

un réseau de proximité !

Professionnel indépendant, homme de terrain, l'Expert Foncier est agréé par un Conseil National, il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée. Il apporte conseils et solutions adaptés en matière de droit foncier, rural et urbain, aux professionnels et particuliers.

des spécialistes proches de vous !

14 unions régionales
715 professionnels indépendants



- 1 Bassin Parisien
- 2 Nord
- 3 Est
- 4 Basse Normandie Sarthe
- 5 Ouest
- 6 Loire Moyenne
- 7 Sud-ouest Bordeaux

- 8 Midi-Pyrénées
- 9 Languedoc-Roussillon
- 10 Provence et Dom-Tom
- 11 Corse
- 12 Rhône-Alpes
- 13 Auvergne-Velay-Corrèze
- 14 Centre Franche-Comté



confédération des
Experts Fonciers

www.experts-fonciers.com





4 Cas pratique

Agricole

5 Cas pratique

Immobilier

7/22 Dossier L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation

8/9 ■ Temps forts du Congrès 2017

10/14 ■ Contexte et méthodes d'évaluation
de l'entreprise agricole

15/17 ■ L'Expert Foncier, un spécialiste
au cœur des problématiques
de l'environnement

18/21 ■ La marque viticole,
un actif incorporel
qu'il faut pouvoir évaluer

22 ■ Propos... Congrès 2017

23/27 Éclairages

Juridique, Instance, Formation,
Publications, Agenda

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 : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Agrimédia, Didier BONFORT, Nicolas DORET, exo.expert,
Vincent JOURDIER, Marc JUSFORGUES, Philippe RIVOIRE

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN 2271-3956
N°9 septembre 2017

Éditorial



Le 36^{ème} Congrès de la Confédération des Experts Fonciers, qui s'est tenu le 19 mai dernier dans la belle ville de Beaune, s'est voulu novateur, tant du point de vue du format, du contenu, de la communication, que de l'ouverture à son environnement professionnel.

L'événement avait pour objectif de mettre notre profession, parfois trop discrète, au devant de la scène. Il a su démontrer, par la qualité des travaux et des échanges, que l'Expert Foncier a toute sa place et

toute sa pertinence dans un contexte économique, social et humain en profonde transformation.

Il a su rassembler plus que jamais, avec plus de 385 participants, chiffre record dans un congrès de la CEF.

Je remercie tous les membres titulaires et stagiaires qui ont fait le déplacement, mais aussi tous les représentants des professions qui nous sont proches d'avoir accepté notre invitation : les experts forestiers, les experts immobiliers, les géomètres experts, les experts comptables, les acteurs du monde judiciaire (notaires, avocats, juristes, conseillers juridiques), les conseillers de gestion, etc...

Leur présence a permis de renforcer la qualité de l'ancrage de notre profession, dans un tissu performant de professionnels du conseil et de l'expertise, au service des entreprises, des collectivités et des particuliers.

Elle a prouvé aussi l'intérêt légitime porté aux thématiques qui y ont été développées.

Il est important par ailleurs de citer l'apport précieux de nos partenaires et sponsors (Groupama, Eole Concept et Les Editions Législatives) sans lesquels notre organisation matérielle aurait été plus conséquente à porter.

Je remercie aussi les supports de presse présents qui ont couvert l'évènement et se sont faits l'écho de nos compétences et de nos actions.

Ce Mag numéro 9 retrace les temps forts de cette édition 2017 et revient dans le détail sur le contenu des ateliers qui s'y sont déroulés, à dominante agricole, environnementale et patrimoniale.

Je vous en souhaite bonne lecture et d'ores et déjà vous donne rendez-vous en 2020 pour notre 37^{ème} Congrès !

Thomas AUGUSTIN
Président

Quand le prestataire se comporte comme l'exploitant agricole !

Le recours aux prestataires de services pour réaliser tout ou partie des travaux agricoles est très présent dans certaines régions françaises. Si des arrêts de Cour de cassation sont venus récemment rappeler que le locataire qui ne participait pas de façon effective et permanente aux travaux de la terre perdait certains de ces droits (droit de préemption, cession de bail au profit du descendant...), il n'en reste pas moins que sur le terrain ce mode de faire valoir continue de se développer. Pour autant, les années qui viennent de s'écouler, avec des trésoreries généralement dégradées, et des résultats négatifs nécessitant de réinjecter de l'argent dans la structure, amènent les gérants de ces exploitations à se poser un certain nombre de questions.

Les faits

C'était le cas dans ce dossier se déroulant dans le Vexin. Après plusieurs années plutôt rémunératrices, une exploitation céréalière était chroniquement déficitaire. Sur cette exploitation détenue totalement en propriété, les exploitants avaient contracté deux types de prestations ; une prestation traditionnelle de travaux, mais également une prestation plus atypique de conseils agronomiques et techniques. Le prestataire avait donc pour rôle non seulement de réaliser les travaux des champs mais aussi de donner son avis sur l'assolement, le suivi des cultures et la vente. Mention étant faite qu'il s'engageait à respecter l'intégralité des obligations réglementaires et environnementales en vigueur. Devant les pertes continues de leur exploitation, les propriétaires se décidèrent à vendre.

Pour attiser la situation, ils ne cachèrent par leur volonté de vendre, ce qui aiguïsa les appétits. Lors des rendez-vous avec les potentiels acquéreurs, certains ne se gênèrent pas de leur dire tout le bien qu'ils pensaient de leur prestataire de services. Quand certains évoquaient du vol de grains pendant la moisson, d'autres exprimaient des doutes sur le suivi des cultures, ou encore la gestion des semences et des produits phytopharmaceutiques.

Il a été demandé à un Expert Foncier, comment il était possible de vérifier ces éléments. Après avoir prévenu les clients de la relative objectivité des « bruits de plaine » et du temps

important à passer sur ce type de dossier, l'expert a réclamé divers éléments aux exploitants : carnet de plaine, factures grands livres... Un travail de fourmi pouvait commencer.

Le constat

En vérifiant les fiches cultures, l'expert a mis en évidence plusieurs herbicides et insecticides employés à des doses non homologuées. En reprenant les factures de produits phytosanitaires, les stocks et les fiches cultures, l'expert s'est rendu compte que des produits déclarés non utilisés n'étaient plus en stocks alors qu'ils avaient été achetés. Côté semences, il était constaté pour certaines cultures, un volume commandé très différent du volume déclaré semé. Plus étonnant encore, certains produits ou semences étaient déclarés utilisés sans jamais n'avoir été achetés.

Devant ces éléments plus que troublants, il a été demandé au prestataire de service de bien vouloir s'expliquer. Devant les faits qui lui étaient reprochés, ce dernier a retenu une défense pour le moins originale. En effet, il a commencé par évoquer une certaine phobie administrative pour justifier des manquements et erreurs dans les saisies. Cependant devant la répétition des fautes, il a rapidement changé de stratégie indiquant que, finalement, il gérait cette ferme comme si elle faisait partie intégrante de la sienne. Les semences pouvaient donc être utilisées sans discernement sur l'une ou l'autre des structures. Pour les produits

phytopharmaceutiques, il en était de même. Mais, considérant que parfois les doses homologuées n'étaient pas assez élevées pour être efficaces, ils les dépassaient en toute connaissance de cause.

Les exploitants, plus que dubitatifs, demandèrent à avoir accès à la comptabilité du prestataire, ce que ce dernier refusa. A partir de ce moment, la confiance était définitivement rompue.

Conclusion

Après avoir fait chiffrer à l'expert le montant des produits disparus ou non-inscrits, les exploitants demandèrent la résiliation amiable des contrats sans le paiement des dernières factures dûes aux prestataires. Cette solution a été acceptée sans négociation par l'entrepreneur !...

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)



L'expertise face au droit notarial

Lors des opérations préparatoires d'une mission d'expertise d'un bien immeuble, il convient préalablement de collecter diverses informations, afin de s'assurer que le bien, objet de l'expertise, appartient « à la bonne personne ». La consultation des documents cadastraux, hypothécaires, et notariés, sont des démarches indispensables aux opérations expertales face au droit de propriété.

Les documents cadastraux

Le cadastre est un écrit établi par les services de l'Etat, au niveau de chaque commune, qui recense toutes les propriétés foncières. La consultation du cadastre permet, entre autres, de connaître l'emplacement, la délimitation, voire la consistance d'un bien immobilier.

a) Le relevé de propriété

Appelé aussi extrait de matrice cadastrale, il s'agit d'un document, qui, par commune ou division cadastrale de commune, mentionne chaque propriétaire, les parcelles qu'il possède, les contenance et les revenus de ces parcelles.

b) L'extrait de plan cadastral

Le cadastre délimite et répertorie les parcelles de terrain construites ou non des communes françaises. Il informe sur la taille, l'orientation, la situation d'une parcelle ou d'un bâtiment. Il a pour mission de renseigner et de repérer les parcelles en tant qu'unités de la propriété foncière en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines, en renseignant la présence éventuelle de bâtiments et en les identifiant à l'aide d'un numéro parcellaire. Depuis 2008, l'administration met à disposition du public un service de consultation du cadastre, en version numérique consultable sur cadastre.gouv.fr.

Remarque

De nombreux propriétaires assimilent à tort le document cadastral établi à leur nom lors d'une mutation, à un véritable titre de propriété du bien figurant sur l'extrait de plan. Or il faut savoir que les documents cadastraux sont des pièces de nature

purement administrative : ils décrivent seulement des situations de propriété apparentes, mais ne constituent en aucun cas une preuve (ou même une présomption) de propriété. Nous noterons néanmoins l'exception du Livre Foncier dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. Ils ne peuvent donc être utilement produits en cas de contestation du droit de propriété dont la reconnaissance ne sera établie que sur le fondement des mentions énoncées dans le titre de propriété du bien litigieux, conservé au Bureau des hypothèques devenu Service de la publicité foncière.

Les documents hypothécaires et notariés

a) L'état hypothécaire

Ce document établit les inscriptions prises sur un immeuble. Véritable journal de bord du moindre lot immobilier en France, l'état hypothécaire est archivé auprès du Service de la publicité foncière.

Contrairement aux documents cadastraux, les documents hypothécaires, tels que l'état hypothécaire, ont une

vocation juridique. Ils attestent de la propriété d'un bien par une personne. Il retrace l'histoire de la moindre parcelle bâtie ou non bâtie, en référant tous les éléments relatifs à la situation juridique d'un bien en indiquant notamment : les propriétaires, les garanties prises, les servitudes. Tout transfert de propriété (vente, donation, licitation) fait l'objet d'une publicité foncière.

Toute personne peut obtenir des renseignements sur un immeuble auprès du service de publicité foncière, du lieu de situation de l'immeuble, en remplissant un formulaire Cerfa.

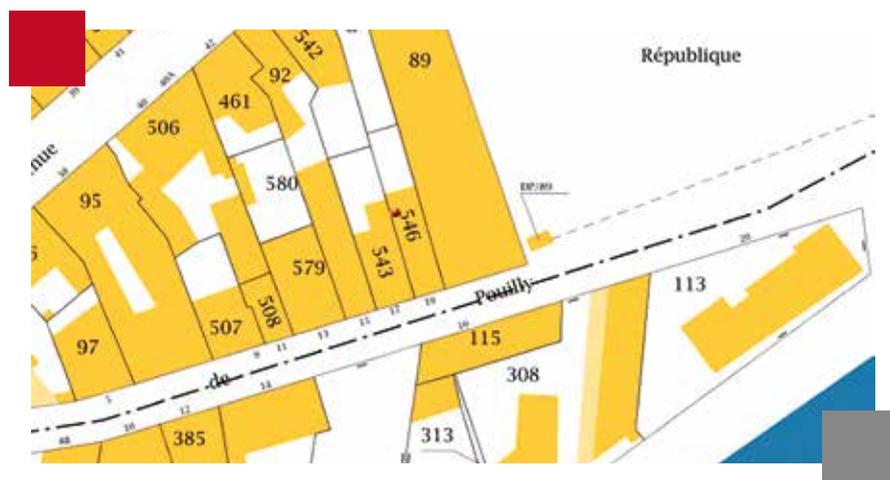
b) L'acte notarié

Parfois appelé acte notarial, c'est un acte juridique établi et signé par un notaire à la demande du comparant, son client. De par sa nature d'officier ministériel, le notaire, lui confère le caractère d'authenticité.



Le fait d'établir un acte notarié donne une certaine garantie : force probante, date certaine, force exécutoire. Le recueil de ces documents constitue pour l'Expert Foncier, une fois ses diligences effectuées, la garantie que son travail repose sur des bases juridiques incontestables.

Carole LOPES
Expert Foncier (63)



exo.expert

le premier drone 100 % autonome

Le projet **exo.expert** a été imaginé conjointement par des professionnels de l'assurance, Groupama Rhône-Alpes Auvergne, des professionnels de l'expertise, des Experts Fonciers membres de la Confédération des Experts Fonciers et une start-up à la pointe de l'innovation, Squadrone.



Exo.expert est la première solution drone sans pilote permettant, grâce à un iPad, aux Experts Fonciers, de survoler la zone de l'expertise et ainsi conforter cette dernière. Cette caméra volante facile d'utilisation rend l'inaccessible visible en capturant des images aériennes d'éventuels dommages, ce qui permet une estimation plus fiable.

» Avec **exo.expert**, les experts ont à leur disposition un kit complet comprenant la formation à l'outil, la présentation au brevet, la « tour de contrôle », le support et la continuité d'activité, tout cela au service des assurés Groupama.

Philippe VAYSSAC
Responsable innovation Groupama
Rhône-Alpes Auvergne



En quelques minutes seulement, l'expert peut survoler une zone sinistrée tout en capturant des images qui seront ensuite visibles sur un iPad via l'application **exo.expert**.

Les dommages peuvent ensuite être mesurés précisément par l'application, sauvegardés ou ajoutés au dossier en direct, sur le terrain.



Après le transfert des images du drone à la tablette, l'application **exo.expert** pour iPad permet facilement et rapidement, sur la photo du vol recomposée en temps réel :

- ✓ de zoomer sur une zone à étudier,
- ✓ de mesurer des distances et des surfaces avec une grande précision,
- ✓ d'effectuer des comptages automatiques sur certains types de cultures,
- ✓ d'exporter un document PDF joint au rapport de l'expert.



Le système est complètement sécurisé, il effectue une série de vérifications avant chaque mission : des moteurs, de la qualité du signal GPS, des niveaux de batterie, pour assurer un vol efficace et sécurisé.



» Dans le monde de l'expertise, le drone nous apporte une fiabilité supplémentaire en observant depuis les airs les biens ou les dommages. Il nous permet de conforter voire d'affiner nos évaluations. Il nous offre aussi la possibilité d'intervenir dans certaines situations où l'expertise était jugée dangereuse, voire impossible. Le drone est un formidable outil pour optimiser nos expertises au service de nos clients.

Olivier LELIEVRE, Expert Foncier

» Pour GRAA (Groupama Rhône-Alpes Auvergne), un réseau d'experts équipé de drones autonomes traduit notre volonté d'innover au service de nos clients, de leur apporter la sécurité qu'ils attendent en terme de fiabilité, de précision et de rapidité d'expertise.

Claude PERROT
Responsable du domaine Assurance Récolte (GRAA)

Visitez le site **exo.expert** pour plus d'informations !





Partenaires de la manifestation



Groupama

EXPERT



EDITIONS
LEGISLATIVES

L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation

Contexte et méthodes d'évaluation de l'entreprise agricole

Intervenants : Bruno CHAPELIER *Expert Foncier*, Jean-Baptiste TRUCHOT *Expert Foncier*, Maître Jean-Livier CABOCEL *Avocat*

Rédacteur : Gérard LUMINET *Expert Foncier*



10/14



L'Expert Foncier, un spécialiste au cœur des problématiques de l'environnement

Intervenants : Patrick GURY *Expert Foncier*, Eric MORHAIN *Expert Foncier*, Marie-Pierre CAMPROUX DUFFRENE *Maître de conférence Université de Strasbourg*

Rédacteur : Patrick GURY *Expert Foncier*

15/17

La marque viticole, un actif incorporel qu'il faut pouvoir évaluer

Intervenants : Christophe SERREDSZUM *Expert Foncier*, Cécile LAFFERERE *Expert Foncier*, Louis-Michel LIGER BELAIR *Expert Foncier*, Aurélie LUCAS *Juriste en droit viticole*, Jean-Claude ANDRÉ *Cabinet ANDRÉ Expert comptable*

Rédacteur : Laurent JANIAUD *Membre de la Confédération des Experts Fonciers*



18/21



22



Propos...

Thomas AUGUSTIN

Président de la CEF

Thierry WATELET

Animateur, Journaliste à France Télévision



Le Congrès triennal de la Confédération nationale des Experts Fonciers a rassemblé, en mai dernier, dans la prestigieuse cité de Beaune, près de 385 professionnels (Experts Fonciers, membres stagiaires, partenaires et journalistes).

Il a débuté le 18 mai, au Palais des Congrès, par l'Assemblée Générale de la profession. (1)

Photo souvenir des congressistes prise en soirée dans la cour des Hospices de Beaune, près de la Salle des Pôvres. (2)

Le 19 mai, c'est Denis GRAPTON (Président de l'Union régionale CEF Centre Franche-Comté) qui ouvrait la séance plénière du 36^{ème} Congrès. (3) Suivaient les allocutions de Thomas AUGUSTIN (Président de la CEF) (4) et de Xavier COSTE (Conseiller municipal de la Ville de Beaune).

C'était ensuite au tour de Thierry WATELET (5), animateur phare de l'événement, d'engager les travaux et débats sous la thématique « L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation », selon une technique oratoire qui lui est bien personnelle et un don tout particulier pour captiver les foules (6).

Temps forts innovants de ce Congrès 2017 : les ateliers en double séquence (matin et après-midi) qui ont permis de décrire le large champ de compétences de l'Expert Foncier et son savoir-faire en matière agricole, patrimoniale et environnementale. L'atelier 1 était dédié à l'évaluation de l'entreprise agricole (7), l'atelier 2 aux procédures de réparation et de compensation du préjudice écologique (8), l'atelier 3 aux marques viticoles (9).

Sous la houlette de l'animateur, les rapporteurs des 3 ateliers étaient appelés à monter sur scène en fin de journée pour débriefer sur les thèmes abordés en ayant une approche prospective. (10)







Contexte et méthodes d'évaluation de l'entreprise agricole

Le Congrès 2017 de la Confédération des Experts Fonciers s'est déroulé sous une forme inédite. Trois ateliers conduits par un groupe d'experts ont développé chacun un sujet. L'atelier n°1 a présenté une méthode d'évaluation de l'entreprise agricole en s'appuyant sur un exemple concret.

Nous n'allons pas dans cet article, relater le cas support de notre intervention, mais exposer le contexte général de nos interventions en région Centre Franche-Comté en développant plus particulièrement deux méthodes d'évaluation.

I - Contexte de l'évaluation

Lorsqu'un mandant souhaite connaître la valeur de son exploitation agricole, il a le choix de s'adresser à différents acteurs de l'évaluation en lien avec la profession. Il peut s'agir selon leur degré d'expertise, de notaires, de techniciens, experts comptables et conseillers de gestion des entreprises agricoles, d'agents immobiliers, ou plus précisément de techniciens

et commerciaux spécialisés (matériels, bâtiments, animaux...).

L'évaluation des biens n'est pas réservée qu'à une seule profession, mais celle d'Expert Foncier a sans nul doute la compétence d'une vision globale et d'une analyse systémique du milieu. L'Expert Foncier est bien « l'incontournable acteur de l'évaluation ».

Par la parfaite connaissance qu'il a du milieu agricole, tant du point de vue technique, juridique, que comptable...

L'Expert Foncier a une capacité d'écoute et de synthèse, indispensable au dénouement de situations économiques et humaines, souvent fragiles et parfois mêmes dramatiques, que le monde agricole connaît depuis quelques années.

L'Expert Foncier est sollicité dans le cadre :

✓ d'une création ou d'une dissolution de société, il s'agit donc de commissariat aux apports,

- ✓ d'un regroupement d'exploitations avec l'entrée d'un nouvel associé
- ✓ d'une transmission familiale, reprise de l'exploitation par un enfant, avec parfois une partie en donation,
- ✓ d'une cession d'activité avec vente de l'outil de production (avec ou sans foncier et bâtiments) à un tiers,
- ✓ d'une donation partage et ou succession où le donneur d'ordre est souvent un notaire,
- ✓ d'un divorce.
- ✓ d'expropriation (développement urbain, lignes ferroviaires, autoroutes...),
- ✓ du décès d'un exploitant.

Cette liste n'est pas exhaustive, mais nous avons malgré tout envisagé la grande majorité des situations dans lesquelles nous intervenons. La conjoncture économique actuelle étant fortement déprimée, nous intervenons de plus en plus souvent dans un contexte humain particulier qu'il convient d'appréhender avec délicatesse.

II - Contexte de l'entreprise

Il s'articule autour de trois principaux paramètres qui constituent l'entreprise et en forment sa valeur corporelle et incorporelle. Ces principaux paramètres sont :

L'Homme dans sa dimension de chef d'entreprise :

- ✓ capacité à exécuter des tâches de production,
- ✓ capacité à analyser, à prendre des décisions, à les mettre en œuvre, à manager...
- ✓ capacité à se former (dans son métier, à s'ouvrir aux « autres »...).

Les outils de production et de valorisation :

- ✓ le foncier,
- ✓ les bâtiments et installations,
- ✓ les zones de production (Appellations d'Origine Protégée, Indication Géographique Protégée...),
- ✓ les marchés,
- ✓ les contrats.

Les mesures administratives :

- ✓ aides publiques : d'état et européenne (droits à paiement unique, aides aux

bovins, ovins..., aides agro-environnementales, aides aux handicaps naturels, aides à l'agriculture biologique...),

- ✓ contraintes : zones vulnérables, loi sur l'eau, périmètres de productions...

Ces trois principaux paramètres lorsqu'ils sont « équilibrés » sont une force et un gage de réussite. Au contraire, un déséquilibre est une faiblesse qui peut conduire à des conflits, des surcharges de travail, des moindres performances techniques, des pertes économiques...

Sans entrer dans les détails de l'exemple présenté au congrès, nous allons traiter plus généralement du cas d'une **reprise d'exploitation par un tiers avec vente de l'outil de production, sans le support foncier**.

Il s'agit de situations d'évaluation très courantes dans notre région, mais également à l'échelle nationale dès lors que nous évoluons dans le cadre de « grandes productions ». Schématiquement nous définissons les « grandes productions » comme des activités agricoles nécessitant de l'espace foncier qu'il s'agisse de grandes cultures (plaines céréalières, betteravières...) ou d'élevages (bovins viande, lait, moutons...).

Nous ne traiterons pas de productions hors sol (porcs, poulets...) ou très spécialisées (maraichage, horticulture, pisciculture...). De même que nous excluons les productions vitivinicole, sylvicole... qui mobilisent pourtant de l'espace... !

III - Les méthodes d'évaluation

1) Le cadre juridique

En fonction du cadre juridique de l'entreprise (individuelle ou sociétaire), nous évaluons dans le cadre :

- ✓ d'une entreprise individuelle : **des actifs agricoles** (matériels, cheptel, bâtiments...). Il s'agit de biens matériels.
- ✓ d'une société : **des parts sociales**. Il s'agit alors de biens immatériels représentant une valeur et non un bien. La valeur des parts est néanmoins représentative de biens matériels !

S'il s'agit d'une évaluation de parts sociales, il faut être attentif à la préservation du foncier et à son rattachement

aux outils de production par des baux. Il est d'autre part important de connaître le ou les titulaire(s) des baux. Même dans un cadre sociétaire, les baux sont généralement aux noms des associés, il est rare qu'ils soient au nom de la société (le bailleur n'a plus de maîtrise sur les mouvements d'associés). Il est également important de connaître leur cessibilité et par la même leur durée (un bail à long terme « sécurise » le fermier dans la durée).

Comme il est tout aussi important de connaître ou de veiller, au moment de la création de la société, à l'équilibre des différents outils de productions ou de valorisation entre les associés. Cette cohérence et si possible cette « équité », facilitera grandement l'évaluation en cas de séparation des associés !

Les parts sociales permettent la globalisation des titres (corporels et incorporels) et la valorisation des droits incorporels. La transmission des parts sociales n'oblige pas d'arrêter la société, elle limite l'action des SAFER (seule préemption possible sur 100 % des parts).

La reprise d'une structure sociétaire, selon les départements, est exonérée de demande d'autorisation d'exploiter.

2) Le choix de la méthode

Comme nous l'avons précisé, nous allons développer une méthode d'évaluation basée sur le calcul de deux valeurs. Il s'agit de la **valeur patrimoniale** et de la **valeur de rendement**.

Le choix retenu nous semble pertinent dans le cadre de cet exposé, mais également et surtout parce qu'il recueille l'adhésion de la majorité des Experts Fonciers pour traiter du même thème.

La combinaison de ces deux valeurs détermine une valeur dite « Valeur d'Entreprise Agricole » (VEA), mise au point par nos confrères de l'Union Nord.

Il existe bien d'autres valeurs pouvant être utilisées dans le cadre d'une évaluation (véonale, économique, d'équilibre, de liquidation, liquidative, de marché, de convenance, d'utilité, de reprenabilité...). Je renvoie le lecteur aux définitions proposées notamment par nos confrères Thierry NANSOT et Marc VAN ISACKER.

A chaque type de mission sa méthode (source : Thierry NANSOT)	
Type de missions	Méthode préconisée
Création de société, commissariat aux apports	Valeur patrimoniale
Regroupement d'exploitation, entrée d'un nouvel associé	Mixte de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement
Séparation d'associés exploitants	Valeur patrimoniale
Décès d'exploitant individuel avec reprise par les héritiers	Valeur patrimoniale
Transmission familiale du vivant de l'exploitant (donation - partage)	Mixte de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement
Divorce	Mixte de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement
Cession ou vente à un tiers	Mixte de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement et/ou valeur de repreneabilité.
Expropriation	Mixte de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement

Remarque sur la Valeur de repreneabilité ou de remboursement
<p>Définition : C'est la valeur qu'est capable de rembourser un acquéreur (dépourvu d'autofinancement), qui sera rémunéré de son travail par l'entreprise qu'il achète, et qui utilisera une partie du revenu de celle-ci pour maintenir l'outil de production. Cette valeur est souvent déterminée à la demande d'un acquéreur potentiel.</p> <p>Pour faire simple : Valeur de Repreneabilité = EBE moyen (5 dernières années) - Rémunération de l'exploitant - Annuités des emprunts = Capacité à rembourser un nouvel emprunt.</p> <p>Cet emprunt peut correspondre à la valeur économique de l'entreprise (durée et taux sont à déterminer).</p>

3) La valeur patrimoniale ou valeur substantielle ou mathématique

La valeur patrimoniale est l'évaluation au prix de marché (notion de valeur vénale) de chacun des éléments constitutifs (notion substantielle) de l'actif du bilan d'une entreprise.

L'Expert Foncier reprend l'**actif immobilisé** et doit rechercher la valeur optimale de chaque élément. Il peut s'agir de foncier (s'il est inscrit au bilan), de bâtiments, de plantations, d'installations, de matériels, des Droits à Paiement de Base, mais aussi du cheptel vif immobilisé (reproducteur). Pour être complet, il convient d'y rajouter l'**actif circulant** (stocks cheptel, végétaux...).

L'expert doit être vigilant et procéder à différentes vérifications :

- ✓ pour le matériel, les animaux, vérifier la propriété de ces actifs,
- ✓ pour les bâtiments, vérifier les mises

aux normes, la validité (permis de construire)... S'ils sont construits sur sol d'autrui, vérifier les autorisations du bailleur (on chiffre alors une créance)...,

✓ pour les améliorations foncières (drainage, réseaux d'irrigation...) prendre les mêmes précautions...

Quelque soit la nature du bien à évaluer, il faut être particulièrement attentif à la surévaluation !

Rappel de l'article L 411-74 du Code Rural « Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 €, ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant, ou tout intermédiaire, qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitation, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci »

4) La valeur de rendement à long terme

La seule valeur patrimoniale ne suffit pas à la détermination de la « juste » valeur de l'entreprise, car la plus value apportée par l'exploitant et les résultats générés par l'entreprise ne sont pas pris en compte. En effet, deux exploitations ayant les mêmes productions peuvent avoir des résultats très différents selon leur technicité, leur maîtrise des charges, leurs réseaux de commercialisation...

La valeur de rendement est obtenue par actualisation du profit potentiel de l'entreprise. Le profit peut être le résultat avant ou après Impôt sur les Sociétés ou l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE), selon les variantes de la méthode de rendement.

Sa détermination se fait suivant 3 étapes :

- ✓ détermination de l'EBEC (Excédent Brut d'Exploitation Corrigé),

- ✓ étude des risques potentiels pouvant affecter l'entreprise,
- ✓ capitalisation de l'EBEC dans la durée et selon un taux à déterminer.

a) Calcul de l'EBEC

Il s'agit du Résultat d'exploitation

+ les Amortissements

+ les Annuités de leasing

- le Revenu net Foncier des terres en propriété

- la valeur du travail non rémunéré de l'exploitant et de sa famille.⁽¹⁾

L'EBEC retenu correspond couramment à la moyenne des EBE des 5 derniers exercices comptables desquels la meilleure et la moins bonne année ont été retirées.

La fiabilité est augmentée lorsque l'étude porte sur un grand nombre d'années et dans la mesure où la structure de l'exploitation n'a pas été modifiée. Pour tenir compte de l'évolution monétaire, il est possible de corriger l'EBEC par un coefficient d'érosion monétaire...

⁽¹⁾ Remarque sur la valeur du travail non rémunéré :

Dans la majorité des cas, les exploitants ne prélèvent pas de rémunération à la hauteur du travail qu'ils fournissent (par choix ou par nécessité). La valeur de ce travail non rémunéré peut s'apprécier selon différents critères :

- ✓ taille de l'exploitation,
- ✓ type de production (classique ou spécialisée, activité de transformation, de commercialisation, de management...),
- ✓ conventions collectives,
- ✓ barèmes d'entraide.

b) L'étude des risques

La prise en compte du risque calculé en pourcentage, est indispensable lorsque l'on envisage de capitaliser des résultats passés ou présents. Il se décline en un coefficient de risque CR, combinant trois risques, R1, R2, R3, montrant la prise en compte par l'expert de difficultés susceptibles d'affecter les résultats économiques.

- ✓ Risque R1 : les Moyens de Production (qualité des sols, situation géographique, dispersion du foncier, adaptation des moyens de production...),

- ✓ Risque R2 : la Pérennité de l'Entreprise (reprise de terre par le propriétaire, vente de terre par le propriétaire, expropriation),

- ✓ Risque R3 : l'Evolution de l'Entreprise (conditions de marché, prix de marché).

c) Capitalisation de l'EBEC dans la durée selon un taux à déterminer

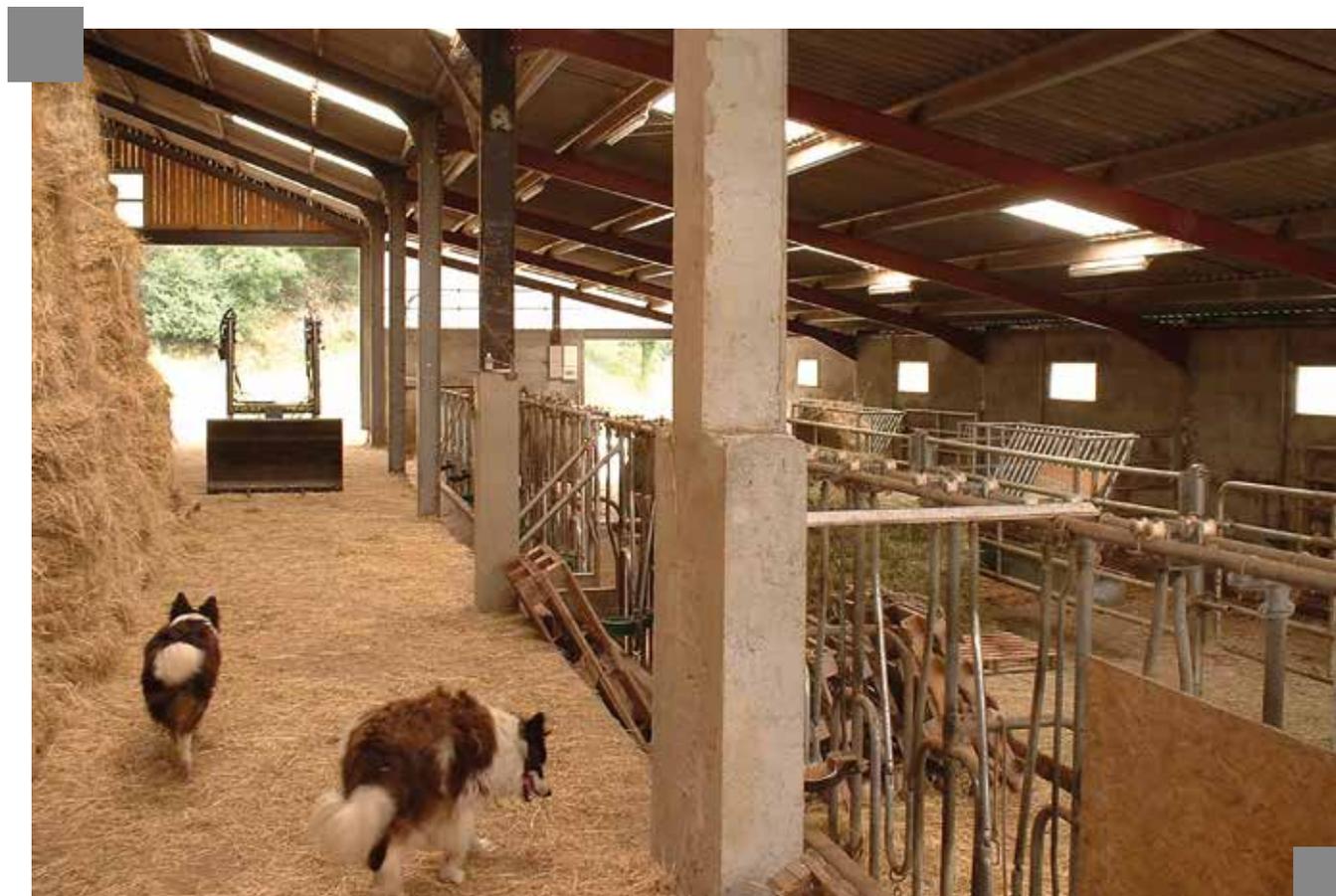
Le taux de capitalisation

Ce taux est déterminé par l'expert en fonction du contexte de l'entreprise. Il est influencé par des facteurs internes et externes tel que le faible rendement des produits financiers...

En agriculture, il est communément compris entre 0 et 4 %, en raison de la faible rentabilité de ce secteur d'activité.

La durée de capitalisation de l'EBEC

Le secteur agricole travaille sur un temps long, en général sur la durée d'un bail à long terme ou d'un bail de 9 ans renouvelé, soit 18 ans. Cette durée est généralement retenue, mais peut tout à fait se modifier en raison de spécificités intrinsèques



à l'activité (production à cycles courts avec des investissements faibles, productions dont la pérennité est incertaine...).

Le choix d'une période plus longue (par exemple 25 ans), peut se concevoir par la mise en place d'un bail de 25 ans ou de carrière, avec ou sans bail cessible et création d'un fonds agricole.

Ces mécanismes permettent de valoriser des droits incorporels jusqu'alors « vendus » en pas de porte (illégal).

Conçus comme une mesure de modernité, les baux cessibles avec fonds agricole, qui laissent une marge d'action (encore) peu contraignante, devraient se développer dans l'avenir...

Rappelons que cette mesure :

- ✓ offre la possibilité de majorer de 50 %, le prix du fermage,
 - ✓ autorise le versement d'un droit au bail,
 - ✓ ne permet pas à la SAFER de préempter après 3 ans d'application...
- Mais il faudra cependant pouvoir financer cette reprise qui peut s'avérer conséquente au regard de la rentabilité actuelle du secteur agricole...

d) La valeur de rendement à court terme

Pour des raisons qu'il aura soin de justifier dans son rapport, l'expert pourra limiter son analyse à une période plus courte (par exemple comprise entre 5 et 7 ans) par analogie avec d'autres domaines d'activité. Au terme de cette période, il sera considéré que l'entreprise aura toujours une valeur minimale dite « valeur résiduelle de l'entreprise au terme de l'horizon de l'analyse ».

Aussi l'expert motivera ses choix relatifs :

- ✓ à la durée de l'horizon de l'analyse,
- ✓ à la valeur finale de l'entreprise au terme de l'horizon d'analyse,
- ✓ à l'appréciation des éléments pouvant affecter les EBE des futures années.

Dans un horizon d'analyse court terme, l'appréciation de l'évolution de l'EBE corrigé est naturellement plus précise que sur une longue durée. En effet, certains événements macro-économiques peuvent être annoncés ou anticipés (par exemple : tensions sur les marchés de matières agricoles, érosion programmée

Valeur patrimoniale et valeur de rendement

des aides PAC, anticipation de nouvelles contraintes environnementales,...).

La valeur de globale de l'entreprise est ici considérée égale :

- ✓ à la valeur actuelle des flux dégagés au terme des prochaines récoltes (5 à 7 ans),
- ✓ plus une appréciation de la valeur patrimoniale de l'entreprise au terme de cet horizon d'analyse.

e) La valeur de l'Entreprise Agricole (VEA)

La VEA est la combinaison de la valeur substantielle VS (dénommée valeur patrimoniale) et de la valeur de rendement VR (également dénommée valeur de rentabilité).

Le plus souvent, la VEA est la moyenne arithmétique de la VS et de la VR, mais il est possible de pondérer chacune de ces valeurs par un coefficient.

Si l'actif circulant n'a pas été évalué dans la valeur patrimoniale ou substantielle, il convient à ce stade de l'ajouter au calcul et de soustraire le passif.

IV - Conclusion

La détermination de la valeur d'une entreprise agricole est un exercice qui nécessite rigueur et professionnalisme dont les Experts Fonciers ont la maîtrise.

En toutes situations, l'expert veillera à rester indépendant, loyal, objectif et impartial. C'est à la fois un homme de terrain capable d'évaluer des animaux, du matériel, des bâtiments, et un technicien

capable d'analyser les performances économiques d'une exploitation. L'expertise est une tâche qui demande beaucoup d'humilité et de sagesse.

Nous avons vu au paragraphe III.2, qu'il existe plusieurs méthodes d'évaluation. Leur pluralité est la preuve qu'il n'y a pas qu'une seule valeur, mais plusieurs valeurs possibles de l'entreprise agricole. Elles doivent être en phase avec la réalité du marché et répondre à l'attente des parties.

Lorsque la valeur ajoutée dégagée par une exploitation est faible (crise agricole, marché monopolisé...) et que les capitaux mobilisés pour son activité sont importants, sa valeur de rendement est systématiquement inférieure à sa valeur patrimoniale.

Les intérêts de l'acquéreur et du vendeur sont discordants, l'acquéreur souhaitant retenir la valeur de rendement et le vendeur la valeur patrimoniale. C'est alors que la notion de valeur d'équilibre ou négociée peut être soumise par l'expert.

L'estimation est calculée par l'expert, mais le prix est fixé par l'acheteur. La notion de valeur de « repreneabilité » ou de remboursement est désormais envisagée et souvent retenue dans la plupart des études économiques et financières demandées par les futurs candidats à l'acquisition d'actifs ou de parts sociales.

L'Expert Foncier a la maîtrise de l'ensemble de ces méthodes en raison notamment de sa connaissance des divers facteurs influant sur la valeur des entreprises agricoles. En concertation avec les parties, l'Expert Foncier est un acteur incontournable de ce type d'évaluation.

Gérard LUMINET
Expert Foncier (03)



L'Expert Foncier, un spécialiste au cœur des problématiques de l'environnement

Henri HITTIER, secrétaire perpétuel de l'Académie d'Agriculture, Expert Foncier précurseur, résumait, au début du siècle dernier, les incertitudes qui contraignent aujourd'hui nos réflexions aussi cartésiennes soient-elles, en ces termes : « ...nous aurions voulu mettre la main sur un livre, une brochure, ...dans lequel nous aurions puisé avec de solides principes directeurs une documentation suffisante qui nous aurait permis de débroussailler le chemin sur lequel nous nous étions engagés. »

L'histoire se renouvelle dans le domaine de l'environnement... et peut-être dans le champ apparemment mieux lisible, mais tout aussi complexe, de celui de l'écologie et des sciences de la vie et de la terre qui lui sont attachées.

C'est ce thème qui était abordé dans l'atelier n°2 du Congrès des Experts Fonciers.

I - Préambule

Lundi 8 août 2016, le Président de la République a promulgué la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages communément appelée loi biodiversité.

Cette loi fonde le principe de solidarité écologique quarante années après la loi de 1976 sur la protection de la nature. Il « appelle à prendre en compte dans toute prise de décision publique ayant une incidence notable sur l'environnement, les interactions des écosystèmes,

des êtres vivants et des milieux naturels ou aménagés ». Il reprend en filigrane la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qui est applicable, en matière d'évaluation environnementale, à tous types de plans, schémas, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives

et de leur autorisation (étude d'impacts ou étude d'incidences thématiques notamment dans la perspective des programmes loi sur l'eau, Natura 2000, espèces protégées,...).

II - Le préjudice écologique « dérivé » et « pur »

Il peut être apprécié en tant que :

✓ **préjudice écologique « dérivé »**, admis au sens large, qui autorise la prise en considération des conséquences d'une atteinte à l'environnement sur les personnes et leurs biens. Il considère principalement les préjudices patrimoniaux (conséquence sur un bien) et extra-patrimoniaux (préjudice moral).

✓ **préjudice écologique « pur »**, considéré au sens strict et qui recouvre l'hypothèse des atteintes strictes à l'environnement, indépendamment de ses conséquences sur les personnes et les biens. Reconnu depuis 2012 (arrêt Erika / 3439 du 25 septembre 2012 / Ch. crim. C. Cassation) à travers 190 jugements et décisions, il est désormais consacré par la loi sur la biodiversité, aux articles 1386-19 et suivants du Code Civil et, sur le principe « pollueur-payeur ».

Les débats en atelier ont permis de percevoir la complexité de la tâche pour les Experts Fonciers spécialisés dans ce domaine.

III - Le décret

L'arrêté du 10 avril 2017 accélère et scelle désormais le principe de la réparation du préjudice écologique. Il fixe la composition des dossiers d'agrément des sites naturels de compensation. Il offre ainsi un outil pertinent à toute personne morale, publique ou privée, prétendant à la création de sites naturels de compensation.

L'article 2-alinéa 6 de cet arrêté expose les attendus de ces missions expertales et de ce champ nouveau d'opérations et d'investigations écologiques, dont la démarche a concrètement été posée lors de l'atelier.

Expertise contradictoire d'état des lieux écologique, géoréférencement des données, caractérisation (composition - nombre - prix unitaire) des unités de compensation, programmation et suivi des opérations techniques constituent de façon non exhaustive, les points majeurs des dossiers d'agrément à construire. Ces missions spécialisées impliquent des savoir-faire précis dont les Experts Fonciers ont la maîtrise : engagement, compétences et connaissances.

IV - Les opérateurs

La création au 1^{er} janvier 2017 de l'AFB (Agence Française de la Biodiversité),

mesure phare de la loi biodiversité, placée sous tutelle du ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer confère à cet établissement public une place, avec l'ADEME, de deuxième grand opérateur de l'état.

Cette agence vise à renforcer les politiques publiques en mobilisant la société civile dans la lutte contre les atteintes à la biodiversité et à son érosion.

Entrent dans la constitution de l'AFB, sur 3 pôles nationaux :

- ✓ l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA),
- ✓ l'Atelier Technique des Espaces Naturels, l'Agence des Aires Marines Protégées,
- ✓ les Parcs Nationaux de France (service du patrimoine naturel du Muséum national d'Histoire naturelle et de la Fédération des conservatoires botaniques nationaux).

L'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) conserve pour l'instant, à l'initiative des Fédérations de chasse, son autonomie en dehors de l'AFB. A court terme, il est projeté la création d'agences régionales de l'AFB. La loi biodiversité, considérée pour beaucoup comme trop ambitieuse et soumise à un lent processus d'applications concrètes, prend de vitesse ses détracteurs par l'arrêté du 10 avril 2017 précité.



V - Atelier « L'Expert Foncier et les procédures de la réparation et de la compensation du préjudice écologique »

Il déroulait une approche générale et méthodologique, éclairée de deux cas pratiques permettant aux congressistes d'appréhender, à travers l'exposé de missions d'expertise, la posture de l'Expert Foncier :

✓ le premier dans le contexte global d'une atteinte à l'environnement et celui plus précis du préjudice écologique à identifier et à réparer,

✓ le second concernant une mission foncière prospective dans le cadre d'un document d'urbanisme, focalisé en l'espèce sur les zones humides à identifier et caractériser.

Cas n°1 – Atteinte à l'environnement : étude du préjudice et de la réparation

La première mission était liée à la perte pour une collectivité de son captage d'eau à destination de la consommation humaine suite à pollution constatée et interdiction administrative (ARS) de distribution publique qui en a résulté. Les investigations de l'Expert Foncier ont confirmé et localisé l'origine de cette pollution. Celle-ci s'inscrit dans un contexte transfrontalier franco-suisse d'une aire d'alimentation de captage vulnérable, car inscrite dans un système karstique, aux infiltrations et circulations des eaux de précipitation, certes identifiées, mais aléatoires. L'identification du « pollueur » s'est révélée complexe compte tenu des problématiques réglementaires posées et des dissimilitudes administratives franco-suisse.

Le mode réparatoire ou compensatoire du dommage écologique, en terme de préjudice dérivé que subit la collectivité, demeure la partie la plus ardue de la mission de l'Expert Foncier. S'imposeront désormais à lui, dans le cadre de sa mission, la caractérisation du préjudice par :

✓ les questions de la récurrence et la permanence de la pollution,

✓ l'hypothèse de la restauration du captage et de la qualité d'eau de consommation, de son coût induit intégrant le principe de service rendu à l'environnement.

L'expert se doit d'être force de proposition afin de renforcer la portée des mesures réglementant les usages agricoles sur la zone.

Cas n°2 – Identification et référencement des zones humides dans le cadre de la révision d'un document local d'urbanisme

Cette mission concernait le domaine particulier des zones humides et de leur inscription dans les documents d'urbanisme opposables.

Après en avoir rappelé les caractéristiques, l'Expert Foncier, a indiqué le cadre de la procédure et les critères de définition et de délimitation d'une zone humide (arrêté du 24 juin 2008 modifié et art. L.214- 7-1 et R.211-108).

La rubrique 3.3.1.0 visée à l'art. R.214-1 du Code de l'Environnement a été précisée pour « l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais en zone humide (ou de marais). »

L'exposé de la méthodologie observée en application de l'article R.211-108 du Code de l'Environnement en vigueur, a mis en évidence la maîtrise intournable des procédures et des outils géomatiques par l'Expert Foncier, tel le SIG (système d'information géographique) visant la matérialisation des données recueillies, en termes d'inventaires botaniques et de sondages pédologiques pour les rendre opposables le cas échéant.

NB : Un complément a été apporté au cours de l'atelier, sur les SIG et le matériel de campagne utilisé par les Experts Fonciers et les géomètres-experts, tel le récepteur Trimble GNSS avec modem intégré, de précision décimétrique, utilisant les constellations Gps, Glonass, Beidou, Galileo, Qzss et compatible avec TerraSync, ArpentGIS, ArcPAD. Ce matériel permet des prises de vue géo-référencées et leur matérialisation sur plan.

Les critères morphologiques du sol ont fait l'objet de précisions se rapportant aux caractéristiques d'hydromorphie, au sens de l'art. R211-108 du Code de l'Environnement, en présence d'horizon histique (horloganique), ou réductique ou rédoxique. Rappelons que l'approche systémique du sol est une des clés de voûte des connaissances et des pratiques disciplinaires de l'Expert Foncier.

Ont été abordées, in fine, les mesures de compensation et de restauration de zones humides dégradées. La compensation intervient dans le cas de zones constructibles ayant pour conséquence la disparition de zones humides. Le principe ERC (éviter, réduire, compenser), posé dans le premier volet de l'atelier, trouve ici pour l'Expert Foncier une application pédagogique.

VI - Conclusion

Les cabinets d'Experts Fonciers spécialisés en environnement et leurs réseaux techniques ont anticipé, et de longue date, cette échéance de la loi biodiversité.

La stratégie visant à étendre ces réseaux au plus grand nombre dans une perspective fédératrice d'optimisation de la circulation et de l'accès à l'information, constitue un défi pour l'avenir et la reconnaissance du métier d'Expert Foncier.

Nombre de partenaires et mandataires de nos cabinets ont déjà perçu dans nos missions expertales, la transversalité des compétences de l'Expert Foncier, et ce potentiel en matière d'environnement, plus particulièrement dans le champ des spécialités liées à l'écologie des milieux et des territoires.

Pour la profession, la différence opératoire déjà lisible entre l'expertise et l'étude dans les domaines de l'environnement, en matière d'objectifs et d'investigations, est vouée à s'accroître.

Patrick GURY
Expert Foncier (39)

**Environnement,
un domaine
en voie de
développement**



La marque viticole, un actif incorporel qu'il faut pouvoir évaluer

Par leur prestige, les appellations viticoles constituent en elles-mêmes un puissant vecteur commercial. Cependant, dans toutes les zones géographiques protégées, des producteurs, par leurs savoir-faire ont acquis une reconnaissance propre, dépassant celle des appellations qu'ils produisent ; une valeur ajoutée qu'ils peuvent chercher à protéger et à valoriser à travers une marque.

La mission de l'Expert Foncier sera, par des méthodes appropriées, de définir cette valeur. L'atelier n°3 du Congrès a pu démontrer la pertinence de ces dernières en s'appuyant sur un exemple précis.

I - Les AOC viticoles

1) Origine et fonctionnement

Les AOC viticoles (Appellation d'Origine Contrôlée) sont nées dans les années 30, pour répondre à des problématiques de fraude et de concurrence déloyale.

Les AOC ont pour équivalent européen les AOP (Appellation d'Origine Protégée). Depuis 2002, une AOC ne peut exister

sans être automatiquement inscrite en AOP. Le rôle essentiel d'une AOC est de garantir l'origine géographique d'un produit, les étapes de sa fabrication (production et transformation) et le savoir-faire utilisé qui donnent ses caractéristiques au produit.

Pour chaque appellation, les conditions de production sont définies par un cahier des charges, élaboré par l'ensemble des producteurs et/ou des transformateurs

réunis en ODG (Organismes de Défense et de Gestion) puis validé par l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) désormais Institut National de l'Origine et de la Qualité. Les ODG sont elles-mêmes contrôlées par des organismes indépendants, agréés par l'INAO.

2) L'impact commercial des AOC

Il est indéniable que les AOC sont, pour

beaucoup de vignobles, un vecteur commercial important du fait de leur grande notoriété auprès des consommateurs. Les expressions « acheter un Meursault, un Châteauneuf du Pape ou un Saint-Emilion » font partie du langage courant.

Néanmoins, une AOC n'est ni une marque, ni un modèle déposé. C'est un signe collectif, de caractère public, que nul ne peut s'approprier. A cet égard, il a été jugé que cette interdiction s'appliquait même si un seul producteur bénéficie de l'appellation (cour d'Appel de Paris, 25 novembre 1985 : affaire Romanée-Conti).

II - Les marques vitivinicoles

1) Généralités

En matière viticole, comme dans tout autre domaine, le dépôt d'une marque vise à prémunir son titulaire de tout risque de reproduction ou imitation pour des produits identiques ou similaires (articles L.713-2 et L.713-3 du Code de la Propriété intellectuelle).

La propriété de la marque s'acquiert pour

une période de dix ans, renouvelable, lors du dépôt et de l'enregistrement de celle-ci auprès de l'INPI : Institut National de la Propriété Industrielle (article L.712-1 du Code de la Propriété intellectuelle).

La marque viticole peut être verbale (patronyme, lieu géographique...), figurative (étiquettes, logos...) ou encore semi-figurative (un élément verbal associé à un élément figuratif).

Elle doit répondre aux critères habituels de validité :

- ✓ être distinctive (le terme utilisé ne doit pas se limiter à décrire le produit désigné),
- ✓ être disponible (ne pas porter atteinte à un droit antérieur),
- ✓ être licite (conforme aux bonnes mœurs et à l'ordre public),
- ✓ ne doit pas être déceptive (à savoir ne pas induire le consommateur en erreur).

Dans le monde viticole, l'utilisation, pour le dépôt d'une marque, de termes protégés, tels que « château », « clos », « cru », « hospices » (qui doivent obligatoirement provenir d'une zone AOC), mais aussi « bastide », « domaine »... est très

réglementée. Elle est soumise à l'article 7 du décret du 4 mai 2012 relatif à l'étiquetage et à la traçabilité des produits vitivinicoles et à certaines pratiques œnologiques. Il convient de distinguer 2 types de marque.

2) Les marques viticoles ou domaniales

Ce type de marque désigne des vins issus d'exploitations identifiées (lieu géographique, nom du domaine, nom du vigneron etc.). Lorsque la marque porte le nom de l'exploitation dont elle sert à commercialiser la production, elle est dite domaniale et est considérée comme indissociable du lieu de production. Ainsi, elle ne peut être cédée séparément de l'exploitation viticole dont elle porte le nom (Cour de cassation, Jurisprudence Cassevert de 1955). Elle pourrait ainsi devenir déceptive dans la mesure où elle garantit la provenance du vin qu'elle désigne. Ce type de marque se retrouve quasi exclusivement dans le vignoble Bordelais : Château Latour, Château Cheval Blanc...



Par contre, on retrouve, de façon beaucoup plus fréquente, le droit de « tènement ». Il consiste, pour le viticulteur, à désigner son vin du nom des parcelles ou lieux-dits dont il est issu : Clos de la Pucelle, monopole à Puligny-Montrachet. Ce régime, quoi que très répandu, est en fait dérogoire au droit commun et il ne concerne pas le domaine dans son entier, mais seulement certaines parcelles.

3) Les marques vinicoles ou commerciales

C'est la catégorie des marques couramment utilisées par les négociants (Baron de Lestac, Cordon Rouge...), on y retrouve également les marques déposées par des domaines. C'est en particulier le cas lorsque, en plus des vins produits sur l'exploitation, le domaine commercialise un complément de gamme issu d'achats extérieurs. C'est ce type de marques que l'on rencontre, entre autres en Bourgogne. En toute logique, elles peuvent être cédées indépendamment de tout ou partie du foncier.

III - L'évaluation d'une marque viticole

Avant d'évaluer une marque viticole, l'Expert Foncier doit tout d'abord d'en vérifier les caractéristiques (marque domaniale ou commerciale) et la validité juridique (généralités du chapitre précédent). L'objectif de l'évaluation sera, d'une manière générale, d'isoler, dans la valeur globale d'une entreprise, la part que représente sa marque, par rapport aux domaines de la même appellation, avec les mêmes caractéristiques, et qui ne disposeraient pas d'une marque. Pour cela, plusieurs approches sont possibles.

1) Par les coûts

Elle mesure la valeur de la marque par les coûts engagés pour la développer ou par l'estimation des coûts nécessaires à sa reproduction. C'est une méthode qui n'est pas forcément très pratique à mettre en œuvre.

En outre, elle peut déboucher sur la valorisation d'une marque qui n'apporte

aucune pertinence économique supplémentaire à l'entreprise.

2) Par le marché

Il s'agit d'une méthode par comparaison. L'Expert Foncier doit rechercher des références de transactions comparables. Cette approche est difficilement utilisable car les références publiques au sein d'une même appellation sont très peu nombreuses, voire inexistantes dans bien des cas, et de toute façon très hétérogènes.

3) Par le revenu

C'est cette approche qui permettra le plus souvent à l'Expert Foncier de répondre à l'objectif de la valorisation. Il convient néanmoins d'être prudent dans son maniement. Plusieurs points de vigilance sont à souligner :

✓ La marque n'est pas forcément le seul facteur de différenciation d'un vin. Il faut faire aussi très attention aux subtilités de l'appellation d'origine, du terroir, du savoir faire viti-vinicole du domaine.



✓ L'étude de son impact sur les flux de trésorerie de l'entreprise doit forcément se faire sur plusieurs années. Cela permet de gommer les effets, par exemple, des incidences climatiques ou de la volatilité des prix de vente.

✓ Il conviendra enfin de réaliser une étude qualitative de la marque : son marché (qui doit être diversifié), sa notoriété, ses notations...

Cette approche par le revenu pourrait se décliner selon plusieurs méthodes. En réalité, une seule paraît réellement pertinente et bien adaptée à la plupart des situations que l'on peut rencontrer sur le terrain, la méthode par actualisation d'un différentiel de marge.

IV - Présentation de la méthode du différentiel

Elle mesure la prime de prix qu'un client est prêt à consentir pour disposer d'un produit de marque. Il s'agit de la marge additionnelle pour le domaine qui se détermine en appliquant cette prime à un volume vendu. L'Expert Foncier calcule ainsi le différentiel de flux qui est généré par l'exploitation d'une marque par rapport à un ou des produits génériques comparables.

La difficulté est de bien définir le ou les produits génériques en question car il n'est pas toujours évident de trouver un

$$\text{Marque} = \text{différentiel de marge}$$

produit comparable, fabriqué dans les mêmes conditions.

Lorsque c'est possible, on mesure le différentiel de prix entre les bouteilles vendues sous marque et la moyenne du prix de vente des bouteilles comparables vendues sans marque.

Une autre démarche consiste à utiliser le différentiel entre le prix de vente de la marque et le cours du vin en vrac de la même appellation. Dans ce cas, l'Expert Foncier se doit bien sûr de pouvoir calculer l'ensemble des charges générées par une stratégie de vente en bouteilles par rapport à une vente en vrac. Le prix de vente de la marque doit s'envisager net de ces charges.

Ce calcul se fait sur plusieurs années pour lisser les facteurs liés aux millésimes. On détermine au final un avantage économique annuel moyen. Celui-ci est ensuite projeté sur un certain nombre d'années, correspondant au temps probable d'utilisation de la marque. Il est, enfin, actualisé.

Le nombre d'années de projection est essentiellement fonction d'un certain nombre de facteurs de risques : maîtrise technique, maîtrise juridique (baux...), aspects humains, environnement économique...

On arrive ainsi à la valeur de la marque, qui constituera un actif incorporel pour le domaine.

V - Conclusion

Pour l'Expert Foncier, l'évaluation d'une marque représente un enjeu important. On peut d'ailleurs imaginer des applications ailleurs que dans le seul secteur viticole. Dans son travail, l'expert devra savoir s'entourer de spécialistes, sur le plan juridique bien entendu, mais aussi sur le plan fiscal.

La présence d'une marque n'induit pas toujours une valeur supplémentaire conséquente pour l'entreprise, il pourra même parfois s'agir d'un jeu à sommes nulles.

Par contre, dans d'autres cas, la valorisation de la marque débouchera sur des sommes très importantes, dont il faudra pouvoir anticiper les conséquences fiscales.

Laurent JANIAUD
Membre de la Confédération
des Experts Fonciers (71)



Nous avons du talent...



Thomas AUGUSTIN
Président
de la CEF

Le Président de la CEF clôturait une journée de congrès très riche en débats, échanges et rencontres professionnelles par ses quelques mots :

»» **Merci à tous d'avoir participé !**

Merci à nos partenaires dont la présence nous a poussé à être encore meilleurs.

Merci à toute la « dream team » de l'Union régionale Centre Franche-Comté pour l'organisation sans faille du congrès.

Merci à chaque confrère animateur d'ateliers et aux sachants partenaires qui les ont accompagnés.

Merci à Thierry WATELET pour son aura et pour avoir su associer ses compétences afin de mettre en valeur les nôtres.

A la fin de ce congrès, je suis un Président heureux.



Heureux du visage rayonnant de notre profession.

Rayonnant car ouvert vers les partenaires, les prescripteurs, les mandants et sûrement plus visible demain avec l'appui des journalistes présents.

Rayonnant car porteur d'un vrai savoir faire, d'une expérience solide acquise sur le terrain. Rayonnant car souriant et sûr de ses atouts face à l'avenir et à ses incertitudes.

Nous avons du talent. Nous avons de l'énergie. Nous savons puiser nos sources dans l'expérience des anciens.

Nous savons tout autant accueillir les innovations et leur meilleure maîtrise par nos plus jeunes confrères.

(...) Mais surtout, aujourd'hui, je suis heureux

et fier de représenter toute la Confédération des Experts Fonciers.

Aujourd'hui, je me sens porté par les compétences remarquables de mes confrères et il me faudra quelques temps pour digérer tout ce qui m'a été transmis dans chacun des ateliers, entre les eaux de sources à protéger près de la frontière Suisse ou plutôt la structure sociétaire de l'entreprise à évaluer, la valeur de la marque, ou encore une zone humide non encore intégrée dans la bonne zone de PLU...

Ecouter, comprendre, analyser, rendre compte, attester... L'Expert Foncier est bel et bien le meilleur interlocuteur pour répondre de façon objective à ses mandants en matière d'évaluation ! »

L'Expert Foncier, ce Polytechnicien de la terre...



Thierry WATELET
Journaliste
à France Télévision

Journaliste à France Télévision, ancien grand reporter et ex-rédacteur en chef de la radio RTL, il est maître de conférences à Centrale et à l'ENA et anime de nombreux congrès, séminaires et médias trainings. Il était le chef d'orchestre du 36^{ème} Congrès de la CEF et notamment des deux séances plénières. Nous avons recueilli son avis sur une profession qu'il méconnaissait jusqu'alors...

»» **Qu'est-ce qui vous a marqué durant cet événement professionnel ?**

« La première chose qui marque, c'est la multidisciplinarité nécessaire pour analyser un cas

et ensuite y répondre. Les Experts Fonciers sont de ce point de vue des Polytechniciens de la terre. Foncier, écologie, droit, agriculture... pas un domaine ne leur échappe. Et comme il est aujourd'hui impossible pour un seul homme de détenir tous les savoirs et leurs pratiques, la deuxième chose qui frappe, c'est l'ouverture et l'humilité dont ils font preuve. L'Expert Foncier est naturellement tourné vers les autres. Il formule des questions et en fonction des réponses, il intègre, agence, valide, construit. Tous exercent ce métier au nom de la « qualité de la relation humaine ». Aucune preuve ne peut être apportée à cette assertion, mais cela se ressent : il y a un esprit chez les Experts Fonciers ! »

»» **Que retenir-vous du profil des Experts Fonciers ?**

« La complexité de leur tâche car ils doivent à la fois être les garants des lois, des règlements et, en même temps, ils doivent faire entrer la vie dans ces dispositions légales. Cette adéquation s'obtient par des analyses fines, des expériences nombreuses, des pratiques et des

usages en constante évolution. Ils ne sont pas des hommes de réflexion qui agissent, mais des hommes d'actions qui réfléchissent. »

»» **Si vous deviez rédiger un texte sur les Experts Fonciers, quels mots utiliseriez-vous ?**

« Les termes que je mettrais en avant sont l'harmonie et l'humanité. Un Expert Foncier doit être en harmonie avec la terre, en écoutant ce qu'elle dit de sa santé ; il doit être en harmonie avec les lois et les règlements, qu'il doit connaître ; il doit être en harmonie avec les communautés (Experts Fonciers, avocats, notaires, géomètres, banquiers, etc) avec lesquelles il travaille. Enfin, il doit être en harmonie avec les hommes. Il y a chez les Experts Fonciers beaucoup d'humanité. Travailler avec la Terre des Hommes ou avec leur patrimoine, c'est travailler avec et pour les Hommes. On touche là à des fondamentaux très forts qui ne peuvent qu'être un atout au service de la profession. »

JURIDIQUE

L'hypothèque légale au profit de l'aide sociale

Les prestations sociales des collectivités territoriales sont aujourd'hui presque exclusivement assurées par les départements. Dans ce domaine, ils assurent les 4 missions suivantes :

- ✓ la lutte contre l'exclusion et la pauvreté,
- ✓ l'aide aux personnes âgées,
- ✓ l'aide à l'enfance,
- ✓ l'aide aux personnes handicapées.

Le versement de certaines prestations, comme l'aide sociale à domicile, ouvrent la possibilité pour le département de procéder à un recouvrement des sommes octroyées. Ainsi, le Président du Conseil Départemental peut prévoir d'inscrire une hypothèque légale grevant un bien immobilier appartenant au bénéficiaire. Le montant de l'aide perçue par celui-ci doit être indiqué sur les bordereaux.

L'hypothèque est en effet obligatoirement inscrite par l'intermédiaire du Service de publicité foncière. Cette inscription a deux conséquences. Elle crée au profit du créancier :

- ✓ un **droit de préférence** qui donne une priorité par rapport aux autres créanciers,
- ✓ un **droit de suite** qui permet au créancier de poursuivre le nouveau propriétaire en cas de changement de main (en particulier une succession).

Ainsi, c'est au moment de la vente que le Conseil Départemental à la possibilité de recouvrir les sommes concernées. Cette inscription n'est cependant possible que dans un nombre de cas limité. Elle peut concerner le bénéficiaire de l'aide sociale ou ses héritiers. Précisément, elle s'exerce contre (article L 132-8 du Code de l'Action sociale et des familles) :

✓ **le bénéficiaire revenu à meilleure fortune ou la succession du bénéficiaire**, *Le revenu à meilleure fortune signifie que l'inscription est rendue possible par une amélioration de la situation financière et patrimoniale du bénéficiaire.*

✓ **le donataire**, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande, *La possibilité d'inscrire le donataire comme débiteur permet d'éviter certains abus tels que des donations destinées à appauvrir l'ayant droit.*

✓ **le légataire**,

✓ **A titre subsidiaire, le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie** souscrit par le bénéficiaire de l'aide sociale, à concurrence de la fraction des primes versées après l'âge de soixante-dix ans.

Simon AUDOIRE
Membre de la Confédération des Experts Fonciers (47)



URBANISME

Caducité des Plan d'Occupation des Sols (POS)

La loi ALUR du 24 mars 2014 a mis fin aux POS. L'article L. 174-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que les POS non transformés en Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ou intercommunal au 31 décembre 2015 sont caducs, sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Ceci à compter du 1^{er} janvier 2016, sauf les exceptions suivantes :

Exceptions	Conditions
POS ayant été mis en révision avant le 31 décembre 2015	La révision doit être achevée avant le 26 mars 2017 (C. urb., art. L. 174-3). Si le PLU n'est pas approuvé à cette date, le RNU s'appliquera en attendant.
Prescription d'un PLU avant le 31 décembre 2015	L'approbation du PLU doit intervenir avant le 31 décembre 2019 (C. urb., art. 174-5).
Annulation contentieuse d'un PLU après le 1 ^{er} janvier 2016	Une révision ou une modification du POS devra être engagée pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive, (C. urb., art. 174-6).

Albane ROUMIER
Membre de la Confédération des Experts Fonciers (61)

Une nouvelle gouvernance pour le CNEFAF

C'est au cours de sa 11^{ème} Assemblée Générale, le 7 juin dernier à Paris, que le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF) a procédé au renouvellement des membres du Comité conformément au Code Rural pour un mandat de 4 ans.

La liste du CNEFAF comptant au 1^{er} janvier 2017 plus de 500 Experts Fonciers, le nouveau comité se compose à présent de 6 membres de la Confédération des Experts Fonciers (CEF) et de 2 membres des Experts Forestiers de France.

Les membres du Bureau sont :

François PALIARD, Président
(collège des Experts Forestiers),

Christophe DUHEM, Vice-Président
(collège des Experts Fonciers),

Xavier DELMOTTE, Trésorier
(collège des Experts Fonciers),

Philippe IMBERT, Secrétaire Général
(collège des Experts Forestiers).

Autres membres du Comité :

Michel ARNAUD
(collège des Experts Fonciers),

Bruno BOUSSION
(collège des Experts Fonciers),

Bernard CHAUSSADE
(collège des Experts Fonciers),

Anita LACARRA
(collège des Experts Fonciers).

Deux membres du Comité du CNEFAF, sortants en 2017, ne se sont pas représentés, il s'agit de :

Marie-Françoise MENAT, membre du Comité du CNEFAF depuis deux ans, et **Dominique ASTRUC**, qui a pris la fonction de Trésorier en 2015.

L'Assemblée Générale a salué leur action et leur investissement.



Le mot du Nouveau Président



François PALIARD

Expert Forestier,
membre des Experts
Forestiers de France
(EFF),
membre
de la Confédération
des Experts Fonciers (CEF)

La qualification de ses membres, un gage de compétences pour le CNEFAF...

« La pyramide des âges des experts reste préoccupante, la moyenne d'âge des experts en 2016 était en effet de 55 ans, et les femmes sont malheureusement encore trop peu représentées. Néanmoins, la Liste 2017 du CNEFAF compte de nombreux experts répartis sur le territoire national : 514 Experts Fonciers et 168 Experts Forestiers. La grande force de ces deux professions réside dans son maillage national et dans une connaissance fine des territoires et des marchés locaux. Le métier d'expert a beaucoup évolué ces dernières années, demandant toujours plus de qualifications de la part des professionnels exerçant ces métiers. Le CNEFAF vérifie les diplômes et les compétences professionnelles de chacun de ses membres. La mise à jour des connaissances est assurée par une formation continue annuelle obligatoire. Plus que jamais, les titres délivrés par le CNEFAF, sont perçus comme un véritable label de qualité, essentiel à la protection du consommateur et des donneurs d'ordre. »

Y a-t'il un sujet au cœur des préoccupations du CNEFAF ?

« Sans nul doute, il s'agit de l'environnement. Après le Projet de Loi appelé « Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages », qui a été publiée au JO le 9 août 2016, le CNEFAF a su se positionner dès le départ au cœur des débats. Nous nous sommes impliqués dans les questionnements portant sur la mise en œuvre de la compensation écologique et l'efficience des principes d'évitement et de réduction des dommages à l'environnement. L'expertise environnementale se situant au cœur de ces problématiques. La veille juridique et les actions de lobbying que nous avons entreprises sur ce dossier depuis plusieurs années et la concertation avec les syndicats professionnels ont porté leurs fruits. Nous avons été auditionnés par le Sénat en début d'année et mentionnés dans le rapport du 25 avril dernier par la Commission d'Enquête sénatoriale, dans le cadre du chiffrage de la compensation. L'opportunité semble évidente à la fois en

terme de diversification de nos activités mais également dans la mise en avant de nos compétences agricoles, forestières et foncières. L'enquête menée en avril 2017 révèle également qu'il s'agit, pour de nombreux jeunes experts, d'un projet d'avenir. »

Comment le CNEFAF compte développer les compétences de ses experts dans les problématiques environnementales ?

« Un certain nombre d'actions, validées avec les syndicats, sont engagées et conforteront de toute évidence notre visibilité auprès des acteurs en lien avec l'expertise environnementale. Par exemples, la CEF a mis en place un atelier sur cette thématique lors de son Congrès à Beaune. En juillet, le CNEFAF a participé aux Assises Biodiversité en Corse.

Thierry ROUTIER, Expert Foncier, membre de la CEF, a été missionné par le CNEFAF, la CEF et EFF, pour réaliser le guide méthodologique de l'expertise Biodiversité qui sera établi à l'intention des Experts Fonciers et des Experts Forestiers. Des actions de communication seront également mises en place et des échanges avec les pouvoirs publics rythmeront fin 2017 et début 2018. »

Quel rôle joue le CNEFAF quant à l'ouverture aux données foncières ?

« En 2016, le CNEFAF a suivi de près les actions du gouvernement en faveur de la transparence du foncier et l'article 12^{ter} du projet de loi République Numérique qui indiquait que les professionnels de l'immobilier pourraient avoir accès à la base DVF*. Les prises de contacts et échanges se sont multipliés avec les différents services du Ministère de la Justice, en passant par le bureau du Cadastre à la Direction Générale des Finances Publiques. Un courrier, co-signé par la CEF, EFF et le CNEFAF, a été adressé le 25 octobre 2016 à Michel SAPIN, alors Ministre de l'Economie et des Finances, pour l'amener à favoriser une ouverture plus large des bases de données, notamment cadastrales. Le dernier décret, rentré en application le 1^{er} mai 2017, étend aux personnes physiques la transmission des informations permettant de réaliser une évaluation des biens immobiliers. Ces informations sont transmises par le service « Recherche des transactions immobilières » de l'Administration Fiscale. Nous avons décidé de saisir l'occasion pour rencontrer le Chef du bureau du cadastre afin de présenter nos professions et nos enjeux en regard de l'accès aux données foncières. Le rôle du CNEFAF ne s'arrête pas à contrôler les membres, il consiste aussi à protéger les experts et à les positionner sur des sujets variés liés aux champs de compétences de la profession. »

*Demande de Valeurs Foncières

ENTRETIEN

La formation contribue à la marque de fabrique de notre profession !



Geneviève MARTEAU
Expert Foncier,
Présidente
de la commission
Formation CEF

Geneviève MARTEAU est Expert Foncier depuis 2011. Double active, elle est exploitante agricole et ancienne enseignante vacataire dans l'enseignement agricole et vétérinaire. Elle réside dans l'Yonne et travaille sur plusieurs départements (Yonne, Loiret et Cher). Tout d'abord engagée auprès de la Confédération des Experts Fonciers (CEF) comme responsable des stagiaires au sein de la commission Formation, elle est devenue, en mai 2016, Présidente de ladite commission.

Quel parcours un Expert Foncier doit-il suivre pour être titularisé ?

« Cela dépend du niveau de son diplôme initial. C'est un parcours de formation de 3 ans minimum pour les titulaires d'un diplôme Bac+4, ou de 7 ans pour les titulaires d'un diplôme de niveau inférieur. Pendant ces années de formation, le stagiaire devra :

- ✓ acquérir la pratique de l'expertise auprès d'un ou plusieurs maîtres de stage en participant de manière effective à des expertises,
- ✓ compléter sa formation de base en suivant les modules proposés par la CEF, dont 9 sur 12 sont obligatoires,
- ✓ préparer un mémoire qui est présenté aux entretiens de fin de stage sur un thème ayant trait à l'expertise. »

Comment définissez-vous l'agenda des formations CEF ?

« Le but de ces formations, qui s'adressent autant aux Experts Fonciers qu'aux stagiaires, est de compléter la formation initiale de chacun sur des thèmes plus spécifiques à l'expertise et d'élargir le champ des compétences. Les sujets sont choisis en fonction des évolutions de la

réglementation, des sujets d'actualité et des besoins émis par les Unions régionales. »

Quelle est la genèse des prix DEMANCHE et MOLINIER ?

« Ils ont été mis en place par la CEF en 2016 pour valoriser des membres stagiaires ayant présenté un mémoire particulièrement intéressant lors des entretiens de fin de stage. Sachant que ce mémoire doit traiter d'un sujet ayant trait à l'expertise et qu'il doit apporter un « plus » à la profession.

Hervé DEMANCHE et Jean MOLINIER étaient de grands Messieurs de l'expertise (lire page 26), unanimement appréciés, avec de rares valeurs humaines de dévouement, de confraternité et dotés d'une considérable compétence professionnelle. La constitution d'un prix Hervé DEMANCHE, pour le meilleur mémoire dans le domaine de l'expertise foncière, et d'un prix Jean MOLINIER pour le meilleur mémoire dans celui de l'expertise agricole, est une légitime reconnaissance de leurs qualités et permet de perpétuer leurs souvenirs auprès des générations futures d'Experts Fonciers.

Ces prix permettent aux lauréats de se faire connaître de la profession comme des « spécialistes » du sujet qu'ils ont traité, ce qui peut leur ouvrir de nombreuses portes et leur permet d'élargir leur réseau relationnel. »

Pourquoi vous êtes-vous engagée pour la formation ?

« C'est un sujet qui me tient particulièrement à cœur. La formation est pour moi indissociable de la compétence et du sérieux qui doivent être la marque de fabrique de notre profession. D'autant plus que le métier d'Expert Foncier recouvre des domaines très variés et qu'il est indispensable de mettre à jour régulièrement ses connaissances. Par ailleurs c'est un outil intergénérationnel qui œuvre au renouvellement des générations et permet l'interactivité entre experts expérimentés et apprenants.

Je suis particulièrement bien aidée dans ma mission par les membres de la commission Formation qui sont tous très motivés. Nous travaillons en ce moment à la mise en oeuvre d'un « catalogue » de formations dans lequel chacun pourra puiser les informations dont il a besoin. »

RETOUR SUR...

Nouveaux titularisés

Au terme du parcours de formation, de nouveaux Experts Fonciers ont été titularisés par le CNEFAF au titre de l'année 2017.

Lors de l'Assemblée Générale de la CEF, le 18 mai dernier à Beaune, ils ont tous été appelés à monter sur scène et se sont vus remettre leur diplôme.

Bienvenue à eux !...

AMIRA Jonathan	UR 10
BONFORT Gabriel	UR 10
CABANIE Sophie	UR 8
CHAMPAGNE Jean-Michel	UR 2
CONSTANS Richard	UR 10
DANDOLO Henri	UR 1
DEBOSQUE Benoit	UR 4
DUBOST Thomas	UR 12
FARCY Delphine	UR 11
GALY Olivia	UR 8
KEMLIN Caroline	UR 1
LANTHIEZ Clara	UR 14
MAGNIER Jérôme	UR 1
MASSE Pascal	UR 1
MAUGARS Henri	UR 14
NANSOT Pierre	UR 2
NOHA David	UR 3
OLAGNON Julien	UR 1
PAOLI Charlotte	UR 11
PICARD Vincent	UR 3
RENOULT Sandrine	UR 2
THIERY Emmanuel	UR 14
TISSOT Vincent	UR 7



PRIX DEMANCHE



Hervé
DEMANCHE

Diplômé de l'IHEDREA, Expert REV, il aura marqué le monde de l'expertise par son implication dans les diverses arcanes de la profession. Secrétaire Général, puis Président de l'union régionale CEF Bassin Parisien, il a également œuvré à la représentation de l'expertise foncière au Salon de l'Agriculture, Porte de Versailles. Il a été Secrétaire Général de la Confédération des Experts Fonciers, puis Président de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) et Président du Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Il est décédé le 3 mai 2016 à l'aube de son 56^{ème} anniversaire des suites d'une longue maladie.

Thomas DUBOST, meilleur mémoire 2017 dans la catégorie « foncière »



Agé de 34 ans, diplômé d'un Master 2 de droit immobilier, ce jeune Expert Foncier titularisé habite en Rhône-Alpes.

Stagiaire depuis 2013, il s'est spécialisé dans l'immobilier et sur la thématique des copropriétés. Le mémoire qu'il a présenté pour valider son parcours de formation s'intitulait « La scission de copropriété et le rôle de l'Expert Foncier ».

Témoignage

« Le thème de mon mémoire vient d'un dossier dans lequel j'ai été confronté à l'obligation de valoriser les parties communes d'un immeuble. Je n'avais aucune idée de comment m'y prendre à l'époque et, en cherchant des solutions, j'ai découvert cette profession d'Expert Foncier qui intervient dans de multiples domaines. J'ai eu recours ensuite à de nombreuses reprises à un Expert Foncier pour des renouvellements de

baux commerciaux et un jour j'ai demandé à cet Expert Foncier de devenir mon maître de stage. Au moment de choisir mon thème, je me suis dit que ce serait un joli clin d'oeil et que, par ailleurs, ce sujet n'avait jamais été traité. »

Ressenti

« J'ai été très agréablement surpris et néanmoins décontenancé car je ne m'attendais vraiment pas à recevoir un prix. Je suis très heureux que ce thème ait été apprécié par mes pairs. »

Pourquoi devenir Expert Foncier ?

« Le fait de travailler pour moi, d'appréhender l'immobilier autrement, mais aussi d'avoir des dossiers complexes où on attend une plus value de vous en tant qu'Expert Foncier, ont été mes motivations pour choisir ce métier. Ce que j'aime, c'est le fait de travailler avec l'humain et toute la complexité qui le caractérise, ce qui oblige l'Expert Foncier à se remettre en question perpétuellement et de n'avoir jamais aucune certitude... »

PRIX MOLINIER



Jean
MOLINIER

Il a fait toute sa carrière dans la région provençale du pays d'Arles et de Camargue, dont il était natif.

Il est décédé en 2016 à l'âge de 94 ans.

Il était l'un des plus anciens Experts Fonciers de la Confédération et a été en activité durant plus de 60 ans, un record de longévité !

Il a même été reçu en 1946 à Marseille par Louis ARNETTE de La CHARLONY, le fondateur de l'organisation professionnelle.

Outre des responsabilités dans la Chambre Départementale des Bouches du Rhône et dans l'union régionale CEF Provence, il a animé durant de très nombreuses années la commission Formation au niveau national.

Jean-Michel CHAMPAGNE, meilleur mémoire 2017 dans la catégorie « agricole »



Agé de 42 ans, originaire de la Marne, Jean-Michel CHAMPAGNE a toujours baigné dans le milieu agricole et viticole. Il a suivi une formation technique (BTA et BTSA) et est diplômé de l'IHEDREA (Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie Agricole). Conseiller de gestion auprès des agriculteurs dans un Centre d'Economie Rurale, puis associé d'un cabinet d'expertise comptable, il décide après 12 ans d'expérience professionnelle de devenir Expert Foncier. Membre stagiaire depuis novembre 2012, il a été titularisé Expert

Foncier en 2017 et est également inscrit Expert près la cour d'Appel d'Amiens. Basé aux confins du département de l'Aisne et de la Marne, il intervient également dans les départements de la Seine et Marne, de l'Aube et des Ardennes. Ses principales activités sont les évaluations de parts sociales de sociétés agricoles ou viticoles, les commissariats aux apports, l'estimation de biens ruraux, les expertises assurances pour aléas climatiques et grêle sur récoltes.

Témoignage

« Le thème de mon mémoire était « Comment valoriser les stocks de vins de Champagne ? ». Les évaluations d'exploitations viticoles représentent une grande importance dans mon activité actuelle et l'évaluation des vins de Champagne est une mission complexe et délicate, leur valeur constituant une part très conséquente dans la valeur de l'exploitation. Ce mémoire met en avant les différentes méthodes de valorisations rencontrées et les solutions pragmatiques que peut retenir l'Expert Foncier pour valoriser les stocks de vins de Champagne, en fonction de situations rencontrées, et en toute indépendance, objectivité et moralité, valeurs que requiert la profession d'Expert Foncier. »

Ressenti

« Ce prix est une très belle distinction de mes pairs et j'ai apprécié d'être « reconnu » par eux, car j'avoue être plutôt quelqu'un de discret. »

Pourquoi devenir Expert Foncier ?

« J'aime avant tout le milieu agricole/viticole, ses acteurs et toutes ses spécificités économiques, juridiques, et fiscales. Ce qui m'a attiré dans l'expertise foncière, c'est le fait d'être indépendant, au service et au contact d'agriculteurs/viticulteurs, tout en étant impartial et de faire mon métier dans l'optique d'être juste. »

PUBLICATIONS

Guide méthodologique



Le **Guide Méthodologique de l'expertise foncière, agricole ou viticole** est terminé et en cours d'impression. Il s'agit d'un document de travail complémentaire à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux Normes européennes d'évaluation TEGoVA. Cet ouvrage reprend des informations générales sur l'Expert Foncier, son titre, sa déontologie, son rôle. Puis il précise des notions agricoles (Surface Agricole Utile, Surface Viticole, Surface fourragère, Surface Toujours en Herbe) et des méthodes de calculs.

Il indique les facteurs impactant la valeur foncière, puis se penche sur le cas particulier de la marque commerciale associée à un terroir.

Si vous souhaitez vous procurer le **Guide Méthodologique de l'expertise foncière, agricole ou viticole**, vous pouvez l'acheter au prix de 15 € TTC auprès de la CEF :

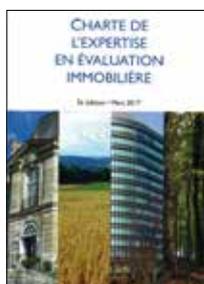
Tél. 01 45 27 02 00 - cef@experts-fonciers.com

Charte de l'expertise

La nouvelle version (5^{ème} édition) de la **Charte de l'expertise en évaluation immobilière** a été officialisée à Paris le 20 mai dernier. Un exemplaire a été adressé aux experts membres de la CEF.

Cette refonte apporte plus de clarté et certains ajouts ont été effectués par rapport à la version précédente d'octobre 2012, comme par exemple la pondération des surfaces ou encore l'incidence du développement durable sur l'expertise.

Si vous souhaitez vous procurer la **Charte de l'expertise en évaluation immobilière**, vous pouvez l'acheter auprès de la CEF au prix de 20 € TTC.



CERTIFICATION

Les nouveaux experts REV/TRV

Les Experts Fonciers désignés REV/TRV en 2016 et 2017 ont été mis sous les feux des projecteurs lors de la dernière Assemblée Générale de la CEF à Beaune. Depuis 2006, TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a créé un label de reconnaissance européen du titre d'expert immobilier via le statut REV (Recognised European Valeur) qui est le symbole de l'excellence en matière d'évaluation, et via le statut TRV (TEGoVA Residential Valuer) qui valide une spécificité liée aux biens résidentiels.

Ces deux certifications sont délivrées nominativement pour 5 ans.

En 2016

ANDRE Danielle	REV UR 7
ASTRUC Dominique	REV UR 13
AUBRY Isabelle	REV UR 4
BAROT Jean	REV UR 7
BASSAS Romain	REV UR 10
BATISSE Jérôme	REV UR 5
BIZIEUX François	REV UR 7
BLOUERE Stanislas	REV UR 4
BRETAULT Claire	REV UR 1
BUSSY Nicolas	REV UR 7
CAZES Christelle	REV UR 8
CHAPELIER Bruno	REV UR 14
CHAPELON Sandra	REV UR 8
CHEVALIER Edouard	REV UR 2
COUZON Xavier	REV UR 14
DOLESI Stéphane	REV/TRV UR 11
GEOFFROY Dominique	REV UR 14
GUILLAUME Tristan	REV UR 2
GUILLEM Richard	REV UR 10

GUIU Nathalie	REV UR 9
KLENIEC Dominique	REV UR 10
LELIEVRE Olivier	REV UR 12
LESERVOISIER Flavie	REV UR 5
LE TADIC Cyril	REV UR 13
LIEUTAUD Frédéric	TRV UR 11
MOITEAUX Laurent	REV UR 1
MONFREDI Isabelle (de)	REV/TRV UR 2
MOUTTE Jean-Luc	REV UR 10
NOUVELLON Bruno	TRV UR 3
SERREDSZUM Christophe	REV UR 14
STEINMETZ Patrick	TRV UR 3
TRUCHOT Jean-Baptiste	REV UR 14
VEYRON Laurence	REV UR 12

En 2017

AUGUSTIN Thomas	REV UR 1
BRIAND Frédérique	REV UR 10
CABANIE Sophie	REV UR 8
DORET Nicolas	REV UR 1
NICODEME Olivier	REV UR 8
RATTE Jean-Pierre	REV UR 14

PLANNING 2^{ème} SEMESTRE 2017

Agenda CEF

- ✓ **6 septembre**
Commission Formation Paris
- ✓ **7 septembre**
Bureau CEF Paris
- ✓ **14 septembre**
Commission Contenu Paris
- ✓ **29 septembre**
Séminaire commission Communication Saint-Nectaire
- ✓ **22 novembre**
Commission Communication Paris
- ✓ **23 novembre**
Conseil Supérieur Paris
- ✓ **12 décembre**
Bureau CEF Paris

Formations CEF

Formation continue

- ✓ **22 septembre**
« La chasse »
Clermont ferrand (63)
- ✓ **20 octobre**
« Les facteurs majorants et minorants de la valeur »
Amiens (80)
- ✓ **14 novembre**
« Expertise environnmentale et évaluations des préjudices écologiques »
Paris (75)
- ✓ **21 novembre**
« L'agriculture de conservation »
Reims (51)
- ✓ **5 décembre**
« Contrats et ceux qui les signent »
Caen (14)

Formation initiale

- ✓ **6, 7, 8 novembre**
« Expertises d'assurance »
Bordeaux (33)

NOS EXPERTS FONCIERS SUR LES SALONS



Space

RENNES (35)

12 au 15 septembre 2017



Sommet de l'Élevage

COURNON-D'AUVERGNE (63)

4 au 6 octobre
2017

