



# BULLETIN

1er  
Septembre  
2025

5ème édition



# SOMMAIRE

## **PARTIE 1**

**L'Expertise amiable  
contradictoire  
Jacques de  
BERMINGHAM**

## **PARTIE 2**

**Assemblée  
générale du SNEI  
24/04/2025**

## **PARTIE 3**

**Les News de  
l'UNAPL**

## **PARTIE 4**

**Le point sur les  
formations**



# L'Expertise amiable contradictoire



**Jacques de BERMINGHAM**, Expert près la Cour d'Appel de Rennes

**Le Décret 2021-1322 du 11 octobre 2021 a mis en place une procédure d'expertise amiable contradictoire pour la procédure participative (Article 4) avec valeur d'expertise judiciaire.**

**La procédure participative fait partie des Méthodes Alternatives de Règlement des Litiges (MARL) qui donne la possibilité aux parties en litige de résoudre le litige qui les oppose et d'officialiser judiciairement la solution négociée entre elles. Pour trouver une solution négociée, il faut d'abord que les parties s'accordent sur la nature de leur litige, ce qu'en médiation, on appelle « l'accord sur le désaccord ».**

**Cet accord sur le désaccord impose souvent l'intervention d'une tierce personne neutre : l'Expert. La procédure étant amiable, la désignation de l'expert peut également être amiable, le recours au juge n'étant plus que l'ultime recours des parties irréconciliables.**


**Sur saisine des avocats de toutes les parties, un expert est missionné par toutes les parties avec une mission unique.**

**Les parties se sont ainsi accordées sur la mission de l'expert, sur son nom, sur ses honoraires et sur la durée de la mission.**

**L'Expert conduira alors sa mission au contradictoire des parties, comme une expertise judiciaire mais dans un cadre amiable.**

**En pratique, pour les expertises en valeur vénale, baux commerciaux, copropriété, etc... un usage simple peut être le suivant :**

- Convocation par LRAR de toutes les parties à la visite du bien expertisé
- Présentation de la liste et des caractéristiques principales des comparatifs et interrogation des parties sur la pertinence des comparatifs
- Diffusion d'un Pré-Rapport afin de recueillir les observations des parties
- Diffusion du rapport final en LRAR



Le Décret 2021-1322 précise que le rapport amiable contradictoire est recevable par le juge au même titre qu'un rapport judiciaire. En cas de refus, le juge doit justifier son refus.

### Les avantages de l'expertise amiable contradictoire

- Le choix de l'expert revient aux parties.
- Les délais sont réduits. Les délais de mise en place de la procédure d'abord, puisque l'intervention du juge n'est pas nécessaire. Les délais d'expertise ensuite, puisque sa procédure de mise en place est allégée par rapport à la procédure de l'expertise judiciaire prévue par le code de procédure civile.
- Les parties fixent entre elles les modalités de rémunération du technicien. Elles peuvent choisir d'assumer chacune pour moitié les frais, ou les répartir autrement. Lors d'une procédure judiciaire, c'est le juge qui décide de la répartition des frais entre les parties.
- Le rapport du technicien a valeur de rapport d'expertise judiciaire. Il présente donc la même force probante qu'une expertise établie en justice. Néanmoins, cette disposition est applicable uniquement si les conditions énoncées sont respectées. Si le principe du contradictoire n'est pas respecté par les parties, alors le rapport ne peut avoir valeur de rapport d'expertise judiciaire.
- Les parties sont encadrées par leurs avocats. La mise en place de l'expertise est établie par un acte contresigné par avocat, ce qui permet de garantir aux parties un cadre juridique fiable : conseils, informations adaptées et consentement éclairé.
- L'expertise ayant été décidée d'un commun accord entre les parties, les pièces demandées sont usuellement soumises sans difficulté et sans délais

(Ref CMC Avocats)

### Les inconvénients

Actuellement, il faut une saisine par TOUS les avocats

- Certaines parties peuvent être réticentes au processus
- Négociation des prix et des délais
- Respect du principe contradictoire parfois difficile à respecter

### Les perspectives d'avenir :

L'ancien Garde des Sceaux souhaitait conduire une expérimentation sur le Procédure Participative pour étendre la mesure à tous les aspects du judiciaire. Le Garde des Sceaux a changé mais la chancellerie souhaite poursuivre l'élargissement de la procédure :

- Extension à tous les types de litige devant toute juridiction
- Saisine par un seul avocat sauf opposition d'une Partie

## Les Expertises immobilières dans ce processus

L'expertise amiable contradictoire s'adapte particulièrement bien à l'expertise immobilière entre parties, que ce soit en valeur vénale, en baux commerciaux ou en servitudes, par exemple.

La rapidité du processus est un avantage majeur du processus par rapport à une expertise judiciaire traditionnelle.

L'administration n'y est pas encore tenue, mais l'expert peut et doit tenter de les faire participer.

## Les risques

L'expertise amiable contradictoire est pour le moment ouverte à toute personne se réclamant du titre d'expert, sans vérification autre que celle pouvant être faite par les parties de leur compétence ou de leur impartialité.

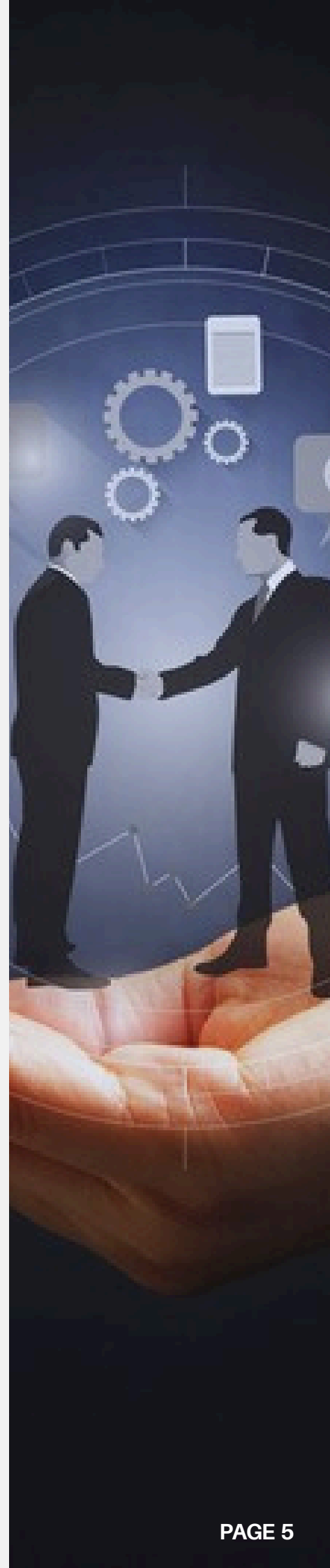
Une concurrence pourra venir des experts d'assurance, des agents immobiliers, etc ...

## Une opportunité

Les experts doivent se saisir de cette procédure et la proposer, lorsqu'ils sont sollicités. Les parties ni leurs conseils ne sont informés de cette possibilité qui, lorsqu'elle leur est expliquée, retient leur attention.

Le coût de l'expertise amiable-contradictoire, pour l'Expert, est à peine supérieur au coût de l'expertise unilatérale, il convient de rajouter le coût des expéditions en LRAR de la convocation et du rapport d'expertise, ce qui est minime, et quelques heures de travail pour l'établissement d'un Pré-Rapport avant le rapport définitif. Le rapport final reprenant intégralement le Pré-Rapport en y ajoutant les réponses apportées par l'expert aux observations des parties sur le Pré Rapport.

Enfin, un dialogue se crée obligatoirement entre les parties au cours de la réunion commune en début d'expertise puis pendant l'expertise, la valeur est établie en accord avec les parties, le terrain est alors propice à une solution amiable qui intervient très fréquemment après le rapport de l'expert.





# Assemblée générale du SNEI 24 avril 2025

Merci à l'Espace Saint Antoine pour leur accueil et leur professionnalisme. Un lieu chaleureux et convivial qui a été le cadre de nombreux échanges et d'un temps de formation avec Jean-Philippe RIVOISY.

Le Président, les membres du bureau tiennent à remercier chaleureusement l'ensemble des participants à notre assemblée générale. Votre présence, vos interventions et vos échanges constructifs témoignent de votre engagement et de votre intérêt pour la vie de notre syndicat.

Grâce à votre implication, nous pouvons continuer à avancer ensemble et à construire des projets porteurs pour l'avenir.



# Les News de l'UNAPL



Articles de la revue de l'UNAPL  
"L'Entreprise Libérale"

Mars 2025

# Cybersécurité : protéger vos données et réagir en cas d'attaque



En quelques années, la cybersécurité est devenue un sujet majeur pour les entreprises, petites ou grandes. Aux actions des cybercriminels se mêlent aujourd'hui les conséquences d'une véritable guerre électronique menée par des agents d'États hostiles. Adopter les bonnes pratiques est aujourd'hui incontournable.

## Contexte

La menace de cyberattaques n'a jamais été aussi forte. Ainsi, dans son dernier panorama de la cybermenace paru en février 2024, l'ANSSI (Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information) fait état d'un niveau de la menace informatique en constante augmentation. « Le contexte géopolitique actuel rend les conflits protéiformes et la cybersécurité en est un », corrobore Jean-Yves Cannesson, Président de la commission Sécurité-citoyenneté-défense de l'UNAPL et représentant de l'U2P au sein de [Cybermalveillance.gouv.fr](http://Cybermalveillance.gouv.fr). Parmi les principales menaces pointées par l'ANSSI, l'espionnage et les attaques informatiques à des fins d'extorsion, notamment par rançongiciel, lesquelles ont augmenté de 30 % entre 2022 et 2023. « Les cyberattaques sont aussi une manière de faire la guerre sans faire couler le sang », poursuit Jean-Yves Cannesson. Par conséquent, de nombreuses infrastructures critiques sont la cible de hackers. »

## Des TPE-PME qui sous-estiment les risques

Et parmi elles figurent les entreprises, détentrices de données précieuses et convoitées. Problème : « Là où les grandes entreprises y dédient des ressources humaines, les TPE-PME, dont les professions libérales, semblent assez peu préparées

aux sujets de cybersécurité », alerte Jean-Yves Cannesson. Bien sûr, elles n'ont pas les mêmes moyens, mais cela en fait des cibles faciles qui s'ignorent. « Et en effet, selon le Mémento de cybersécurité à l'attention des dirigeants de TPE-PME par [Cybermalveillance.gouv.fr](http://Cybermalveillance.gouv.fr), 68 % des TPE-PME ont un budget en sécurité informatique inférieur à 2000 euros par an, et 7 sur 10 ne disposent pas de procédure de réaction.

« Les TPE-PME pensent souvent que leur taille les met à l'abri, or c'est tout le contraire », rappelle Jean-Yves Cannesson. En outre, les attaques via rançongiciel sont particulièrement graves pour les libéraux, qui sont tenus à la confidentialité, voire au secret professionnel. Pour les victimes, c'est la double peine : le hacking et l'atteinte au secret professionnel. À quoi s'ajoute, en cas de paiement de la rançon, l'alimentation de filières criminelles. « Il est donc plus que jamais nécessaire de rappeler les bonnes pratiques pour se protéger.

Louise Dobel



Mémento de cybersécurité à l'attention des dirigeants de TPE-PME  
À télécharger sur le site gouvernemental [www.cybermalveillance.gouv.fr](http://www.cybermalveillance.gouv.fr)



## RÉAGIR EN CAS D'ATTAQUE

### Être prêt à répondre rapidement

- Toute entreprise, association, collectivité ou administration, quelle qu'en soit la taille, peut être la cible d'une cyberattaque, explique Cybermalveillance.gouv.fr. Une situation qui peut avoir de graves conséquences pour l'organisation qui en est victime : techniques, financières, réputationnelles, juridiques ou encore humaines. -

Il est donc essentiel que tous les membres de l'entreprise sachent réagir rapidement. Les consignes et mesures opérationnelles peuvent faire l'objet d'un affichage dans les locaux, à proximité de chaque poste de travail.

### Conduite à tenir face à toute cyberattaque

- N'éteignez pas l'appareil.
- Déconnectez l'équipement d'Internet ou du réseau informatique en débranchant le câble Ethernet ou en désactivant le Wi-Fi et le Bluetooth.
- Alertez au plus vite votre support informatique.
- N'utilisez plus l'équipement potentiellement compromis, surtout pour effectuer des opérations sensibles (envoi d'informations confidentielles, par exemple).
- Prévenez vos collègues de l'attaque en cours.

### Réagir en cas de virus

**1. Inventaire :** En plus des mesures à appliquer face à toute cyberattaque, pensez à identifier la source de l'infection (faute, message malveillant, etc.) et à prendre les mesures nécessaires pour la stopper. Évaluez son impact, son étendue et sa propagation à d'autres équipements du réseau informatique. Tâchez ensuite d'en mesurer les conséquences, notamment sur les données.

**2. Preuves :** Vous pouvez récupérer les preuves disponibles ou solliciter un professionnel. Il faut également séquestrer les appareils touchés (ou en réaliser une copie physique complète). Ces éléments pourront constituer des preuves à valeur juridique en cas de procédure. Attention : en cas de dépôt de plainte, celui-ci doit intervenir avant la remise en état ou la réinstallation des appareils touchés afin de conserver les preuves techniques de l'incident.

**3. Antivirus :** Réalisez une analyse antivirus complète de vos appareils, puis redémarrez-les. Si nécessaire, il faudra procéder à une restauration, voire une réinitialisation partielle ou totale.

### Réagir en cas de rançongiciel

**1. Rançon :** En plus des mesures à appliquer face à toute cyberattaque, ne payez pas la rançon, car il n'y a aucune garantie que vous récupériez vos données.

**2. Source :** Identifiez la source de l'infection et circonscrivez-la pour qu'elle ne se reproduise pas.

**3. Preuves :** Comme pour un virus, vous pouvez récupérer les preuves disponibles ou solliciter un professionnel. Il faut également séquestrer les appareils touchés (ou en réaliser une copie physique complète). Ces éléments pourront constituer des preuves à valeur juridique en cas de procédure ultérieure. Attention : en cas de dépôt de plainte, celui-ci doit intervenir avant la remise en état ou la réinstallation des appareils touchés. Il faut également notifier l'incident à la CNIL s'il y a eu une violation de données personnelles.

**4. Désinfection :** Appliquez une méthode de désinfection et de déchiffrement lorsqu'elle existe.

# Les bonnes pratiques en matière de cybersécurité

## EN AMONT

### Faire un état des lieux

- Dressez un inventaire exhaustif de vos actifs numériques (réseaux internes et sociaux, sites internet, messageries, applis...).
- Évaluez le degré de criticité de votre entreprise si elle venait à être attaquée, notamment en cas de vol de données.
- Enfin, analysez votre niveau de protection – notamment les mots de passe, les sauvegardes, le filtrage des accès, etc. – auprès de votre support informatique.

### Un niveau de sécurité proportionné aux risques

En matière de protection des données, les risques concernent les accès non autorisés (confidentialité), les modifications non désirées (intégrité) ou encore la disparition de données (disponibilité).

La CNIL distingue trois niveaux de sécurité progressifs :

1. Les pratiques de sécurité de base ;
2. les mesures d'hygiène pour protéger son système d'information ;
3. la gestion des risques les plus élevés pour les droits et libertés des personnes.

## SE PROTÉGER

### Un plan d'actions fondé sur des règles d'hygiène de base

Il convient ensuite de dresser un plan d'actions en commençant par des mesures simples et à faible coût, lesquelles permettent d'éviter 80 % des cyberattaques :

1. Choisir des mots de passe solides ;
2. Mettre à jour régulièrement ses logiciels ;
3. Connaître ses utilisateurs et ses prestataires ;
4. Effectuer des sauvegardes régulières ;
5. Sécuriser l'accès au Wi-Fi ;
6. Être aussi prudent avec son smartphone ou sa tablette qu'avec son ordinateur ;
7. Protéger ses données lors de ses déplacements ;
8. Être prudent lors de l'utilisation de sa messagerie ;
9. Télécharger ses programmes sur les sites officiels des éditeurs ;
10. Être vigilant lors d'un paiement sur Internet ;
11. Séparer les usages personnels des usages professionnels ;
12. Prendre soin de ses informations personnelles et professionnelles, ainsi que de son identité numérique.

### Prévenir les risques

Au-delà de ces règles de bon sens, voici d'autres pistes pour protéger vos données et celles de vos clients :

- **Confiez** la sécurité des données à une personne dédiée, quitte à faire appel à un prestataire externe.
- **Sensibilisez** collaborateurs et salariés : la sécurité des données est l'affaire de tous ! Chacun doit en connaître les règles, être préparé au pire et savoir quelle conduite adopter en cas d'attaque.
- **Pensez à vérifier** que les mesures sont bien appliquées.
- Enfin, les outils numériques (et les méthodes des attaquants) évoluant en permanence, **mettez régulièrement à jour** vos dispositifs de sécurité.

### Prévenir les virus

Pour protéger votre réseau des virus informatiques, installez une double authentification pour y accéder et limitez le nombre de tentatives de connexions. Utilisez un antivirus sur tous vos équipements ainsi qu'un pare-feu pour filtrer les accès. Il est également essentiel de faire régulièrement des sauvegardes (voir ci-après).

### Prévenir les rançongiciels

Sensibilisez tous les membres de l'entreprise aux risques et aux menaces. Chacun doit savoir repérer et réagir en cas de tentative d'hameçonnage. Comme pour les virus, la double authentification permet de protéger les messageries. Rappelez à vos clients, prestataires et partenaires qu'un RIB ne doit jamais être envoyé par e-mail.

### Les bonnes pratiques pour les sauvegardes

Les sauvegardes doivent être régulières sur tous les appareils et supports qui contiennent des données. Attention cependant : il n'est pas toujours possible ni nécessaire d'en sauvegarder la totalité. Déterminez celles qui doivent l'être. Choisissez une solution de sauvegarde adaptée à vos besoins (prix, fonctionnalités, espace de stockage, etc.). Il est crucial de déconnecter son support de sauvegarde après utilisation pour prévenir tout risque de rançongiciel ou de virus. Testez et vérifiez l'état de vos sauvegardes ainsi que de leurs supports.

### Les bonnes pratiques pour les mots de passe

Les mots de passe sont omniprésents, peut-être même un peu trop. Pas question de céder à la facilité pour autant ! Utilisez des mots de passe différents selon les services, suffisamment longs, complexes et impossibles à deviner. Un gestionnaire de mots de passe peut être une aide précieuse. Ne communiquez jamais vos mots de passe, ne les utilisez pas sur un ordinateur partagé et, surtout, changez de mot de passe au moindre soupçon.

# L'UNAPL salue la suspension de l'abaissement du seuil de franchise en base de TVA

Le budget de l'État pour 2025 a été définitivement approuvé au Sénat le 6 février dernier. L'abaissement brutal du seuil de franchise en base de TVA de 37 000 à 25 000 €, prévu dans le texte adopté, a été suspendu par le Gouvernement grâce à la mobilisation de l'UNAPL.

Que de péripéties pour le Projet de loi de finances (PLF) pour 2025, dont l'examen a été suspendu plusieurs semaines à la suite de la censure du précédent gouvernement. Après une reprise des débats parlementaires mi-janvier, puis un compromis trouvé en Commission mixte paritaire (CMP) adopté par les deux chambres non sans déclenchement d'un 49.3 à l'Assemblée, l'État a donc enfin, depuis début février, un budget. Le texte, a été voté définitivement le 6 février.

Une mesure surprise du Gouvernement prévue à l'article 10, passée sous les radars lors des débats, a entraîné la mobilisation de l'UNAPL. Il était ainsi prévu d'abaisser, sans aucune concertation préalable, le seuil de la franchise en base de TVA de 37 000 à 25 000 euros pour les professions libérales (de 47 000 à 25 000 euros pour les avocats). Cette décision brutale était pénalisante les professionnels libéraux, notamment en début d'activité, les micro-entreprises et les professionnels ayant une activité partielle ou très partielle. Elle fragilisait également les libéraux en contrat de collaboration.

L'UNAPL, qui a immédiatement réagi, réclamant un moratoire et une réunion d'urgence avec Bercy, a finalement été entendue. Dès le lendemain, le Ministre de l'Économie, Éric Lombard, a annoncé la suspension de cette mesure qui aurait pénalisé le dynamisme économique du secteur. Une véritable concertation devrait s'ouvrir sur ce sujet et l'UNAPL y participera avec la ferme intention

d'aboutir à une solution équilibrée, prenant en compte les spécificités des professions libérales. « Une étude d'impact approfondie devra être réalisée avant toute réforme de la fiscalité applicable aux TPE et aux travailleurs indépendants », a précisé le Président de l'UNAPL, Christophe Sans.

## Les autres mesures

Au-delà du débat sur la TVA, le PLF prévoit d'autres mesures importantes à souligner, notamment des taxes exceptionnelles sur les plus fortunés (1) et les plus grandes entreprises, ainsi qu'une baisse des dépenses de l'État (aides à l'apprentissage (2), service national universel, écologie ou encore, logement affectant notamment les aides personnalisées au logement et le programme MaPrimeRénov').

Le budget des Outre-mer a toutefois été revalorisé pour répondre, entre autres,

aux besoins de reconstruction de Mayotte. Le texte prévoit également de réindexer le barème de l'impôt sur le revenu sur l'inflation à hauteur de 1,8 %, évitant ainsi une hausse mécanique de prélèvements pour environ 18 millions de foyers fiscaux.

Quelques nouveautés aussi pour les PME : exit l'idée de réduire les exonérations de cotisations sur les salaires compris entre 1 et 1,3 SMIC – une mesure dénoncée par l'U2P, dont l'UNAPL est membre fondateur, qui aurait entraîné une hausse du coût du travail sur les bas salaires insupportable pour les entreprises de proximité.

Exit, également, la proposition de durcir les conditions du Pacte Dutreil, un dispositif fiscal jusqu'ici avantageux pour les transmissions d'entreprises, qui n'a pas été retenue. Enfin, pour rappel, les PME en difficulté pour honorer leurs échéances de Prêts garantis par l'État (PGE) pourront bénéficier d'aménagements ou de prolongations de délais de remboursement jusqu'en 2026. Une mesure qui avait été annoncée début janvier par le Gouvernement.

Laura Chauveau et Camille Roux

## Disparition de 1 500 emplois chaque semaine dans les TPE...

« 1 500 salariés des TPE perdent, chaque semaine, leur emploi », a alerté Michel Picon, président de l'Union des entreprises de proximité (U2P), à l'issue de sa rencontre bilatérale avec le Premier ministre François Bayrou début janvier. En outre, le nombre de défaillances d'entreprises a largement dépassé les 66 000 en 2024, sachant que 84 % d'entre elles concernent « de toutes petites entreprises », a-t-il déploré. Il est donc, selon lui, urgent de « prendre les mesures qui s'imposent pour redonner confiance » aux acteurs économiques. Il plaide en faveur d'une réforme du financement de la protection sociale destinée à redonner des marges de manœuvre salariales pour les entreprises.



# Formations SNEI

Formations organisées par le SNEI pour ses membres, il reste quelques places pour les retardataires !



**CFEI : ÉVALUATION DE L'ÉVICTION COMMERCIALE**

**6 Novembre 2025 en distanciel**

**Intervenant : Philippe Favre-Réguillon**

- Comprendre les fondamentaux du décret du 30 septembre 1953 : le statut des baux commerciaux.
- Appréhender les incidences de la Loi dite Pinel du 30 juin 2014.
- Maîtriser les méthodes de calcul du droit au bail (simple et complexe).
- Maîtriser les méthodes de calcul du fonds de commerce (approches par le CA et par l'EBE).
- Calcul du montant global de l'éviction commerciale : indemnités principale et accessoire(s).
- Appréhender l'intégralité du module expliquée sous la forme d'un cas pratique judiciaire.

<https://www.cfei.fr/visio/evaluation-de-leviction-commerciale/>

**CSTB : PATHOLOGIES DES BATIMENTS : LES TOITURES  
TERRASSES**

**25 Novembre et 9 Décembre 2025 en distanciel**

**Intervenant : Jean-Luc THOMAS**



**PROGRAMME DE LA FORMATION :**

**Les couvertures : La description et les causes des pathologies par composant**

**Les terrasses : la description et les causes des pathologies par composant  
Étanchéité de terrasse**

**Origine des désordres les plus courants**

# Formations à venir



## CFEI : ÉVALUATION DU FONDS DE COMMERCE ET DU DROIT AU BAIL

22 octobre 2025 en distanciel

Intervenant : Philippe Favre-Réguillon

- Évaluer la valeur pécuniaire du droit au bail : comprendre l'historique des méthodes d'évaluation anciennes et contemporaines et l'emploi des coefficients de commercialité ou de situation
- Savoir valoriser un fonds de commerce avec l'analyse bilantielle préalable sommaire et les bases du retraitement de l'EBE,
- Comprendre la nécessité de retraiter l'excédent brut d'exploitation ; notion de sous/sur salaire, de loyer pérenne, etc.
- Évaluation selon les Barèmes professionnels actualisés® : en pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes (CA HT) et en multiples de l'excédent brut d'exploitation (EBE)

Inscription : <https://www.cfei.fr/les-formations/>



## 32e RENCONTRES DROIT ET CONSTRUCTION DE LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

Vendredi 17 Octobre 2025 en présentiel de 9h à 17h

- Les désordres : décliner leur apparence, leur caractérisation en désordres certains, futurs...
- La qualification des contrats et les conséquences juridiques ; cadre juridique des intervenants à l'acte de construire.
- Les contrats et les responsabilités du contrôleur technique, de l'assistant du maître d'ouvrage ou du maître d'ouvrage délégué
- Le jurisprudence de l'année écoulée
- Table ronde à caractère technique (financier) sur les préjudices immatériels dans les dossiers construction, focus sur la perte d'exploitation.

Inscription : [www.greca2025.mycongressonline.net](http://www.greca2025.mycongressonline.net)