

LA NOUVELLE METHODE GENERALE DE PONDERATION

Par Charles-Edouard BRAULT
Avocat au Barreau de Paris

L'évaluation est au cœur de la matière des baux commerciaux et la pondération est au cœur de l'évaluation.

Dans le cadre de l'appréciation de la valeur locative, la pondération des surfaces est primordiale et s'impose selon les dispositions de l'article R. 145-7 du Code de commerce.

Les experts judiciaires ont inventé le principe de la pondération qui fut modifié et harmonisé à plusieurs reprises¹.

En 2012, des recommandations pour la pondération des surfaces de locaux à usage de commerce sont parues dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Il s'agissait d'édicter deux méthodologies destinées à l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial d'une part et aux experts de justice en évaluation immobilière d'autre part.

Ces normes reflétaient un consensus des professionnels de l'immobilier et n'étaient pas destinés à remettre en cause les usages préexistants en matière de pondération mais à tenter d'harmoniser la pratique.

Il subsistait néanmoins deux méthodologies pouvant aboutir à des coefficients de pondération différents, et ce avec les difficultés qui peuvent en résulter.

L'expert donne un avis sur la valeur locative des locaux pour la fixation des loyers en renouvellement ou en révision et l'appréciation de la valeur de droit au bail, à partir de références. Mais ces références s'établissaient en fonction de ces deux méthodologies et pouvaient aboutir dès lors à une certaine disparité.

Or, force est de constater qu'un écart de 20% sur la pondération des termes de comparaison conduit à un écart de ... 20% sur le prix !

¹ « *Le point sur la pondération des surfaces* » AJDI déc. 1999 ; « *Pondération des surfaces en matière de locaux commerciaux* » par M. Cornaton et S. Fruchter, Gaz. Pal. 17 juin 2006, p.3, G1187.

Les acteurs et observateurs de l'immobilier se sont donc réunis et proposent un système unique d'appréciation des surfaces commerciales avec une nouvelle méthode générale de pondération devant permettre de mettre fin aux disparités d'appréciation et de calcul des surfaces pondérées.

1) La nouvelle pondération objective et générale :

Fruit de nouvelles réflexions, les nouvelles grilles de pondération sont présentées dans ce journal par la Compagnie des Experts Immobiliers Spécialistes en Estimation de Fonds de Commerce, Indemnité d'Eviction et Valeur Locative près la Cour d'Appel de Paris.

Ces nouvelles grilles sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2015 ce qui devrait, sur le principe, entraîner un remaniement des éléments de références visés dans les rapports d'expertises car il ne faudrait pas que la nouvelle méthode générale de pondération soit dorénavant retenue en appliquant aux nouvelles surfaces pondérées des prix unitaires qui auraient été appréciés selon les anciens critères de pondération...

Il faut rappeler que le système de pondération permet d'appliquer un prix unitaire comparant des locaux présentant des configurations différentes.

C'est ce que vient nous préciser l'article R. 145-7 du Code de commerce : « *Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6.*

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation. ».

Cette pondération va s'appliquer à l'ensemble des locaux loués par le bailleur avec un principe qui fait désormais l'unanimité : la zone la meilleure est celle située à l'entrée des lieux loués ; plus le chaland à vocation à s'éloigner de cette première zone, plus la valeur des zones suivantes décroît.

Si le locataire n'exploite pas commercialement l'ensemble des surfaces, la pondération doit néanmoins s'appliquer sur l'ensemble de l'assiette des locaux loués².

² Cass. 3e civ., 3 avril 2012, arrêt n°10-21008, Gaz. Pal. 29-30 juin 2012 p. 18, obs. C.-E. Brault.

Cependant, il convient de rappeler que les règles de fixation de loyer en renouvellement ne sont pas d'ordre public. Les parties pourront donc contractuellement définir la pondération des lieux loués, ce qui ne sera pas sans difficulté au regard des éléments de référence qui devront y être appliqués, tandis que cette pondération contractuelle ne constitue pas un facteur de minoration de la valeur locative³.

Cette harmonisation des grilles de pondération aboutira à l'appréciation d'une pondération objective et « immobilière ».

Cette approche peut apparaître critiquable⁴ mais il s'agit d'une méthode objective qui peut ensuite faire l'objet d'adaptations et correctifs.

2) Les nécessaires adaptations selon les critères du Code de commerce :

Si la pondération doit s'appliquer à l'ensemble de l'assiette des lieux loués, l'article L. 145-33 du Code de commerce vise les critères de la valeur locative dont les caractéristiques du local considéré.

Il faudra alors faire application des dispositions de l'article R. 145-3 qui précise : « *Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :*

1° *De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;*

2° *De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;*

3° *De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;*

4° *De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;*

5° *De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire. ».*

L'ensemble de ces critères doivent alors être pris en compte, soit dans le cadre de la pondération, soit le plus souvent à travers le prix unitaire qui sera retenu.

Au titre des correctifs de la pondération, les coefficients pourront être objectivement ajustés pour tenir compte :

³ Cass. 3e civ., 9 avril 2013, arrêt n°12-15002, Gaz. Pal. J. 2 août 2013, p. 36 ; Obs. J.-D. Barbier.

⁴ « *Pondération immobilière ou pondération commerciale ?* » par J.-D. Barbier, Gaz. Pal. J. 21 oct. 2011 p. 7, I7463.

- de la fonctionnalité des surfaces qui peuvent refléter une perte d'utilité ou une disproportion ;
- de l'éclairage par les vitrines, fenêtres ou verrières ;
- de la situation au sein de l'immeuble ;
- du volume ou des modalités d'accès et d'utilisation, telles la présence de marches ou d'issues de secours.

Ceci étant et comme il faut comparer ce qui est comparable, d'autres ajustements devront intervenir, non pas dans les coefficients de pondération, mais sur le prix unitaire.

Il s'agit des critères visés par le Code de commerce et qui ne sont pas des critères purement immobiliers, telles :

- l'activité : il s'agit d'un des critères de la valeur locative et les experts pourront notamment tenir compte du taux d'effort de l'activité autorisée ;
- ou l'état d'entretien ou de salubrité des locaux : il ne s'agit pas de pénaliser un bailleur en cas de défaut d'entretien du preneur mais de prendre en compte l'état dans lequel les locaux ont été pris à bail.

Enfin et dans le cadre de l'appréciation de la valeur locative, il faut également tenir compte des clauses et conditions du bail qui peuvent justifier, en application de l'article R. 145-8 du Code de commerce, des majorations ou minorations de la valeur locative⁵.

Parmi ces critères, il faudra tenir compte de la question de l'accession éventuelle des travaux du locataire qui peut présenter des effets sur la surface des lieux loués ou justifier un abattement de la valeur locative⁶.

La nouvelle méthode générale de pondération, fruit d'un travail de consensus, est d'ores et déjà adoptée par les experts près la Cour d'appel de Paris et il faut espérer que l'ensemble des praticiens et experts adopteront les nouvelles grilles permettant d'harmoniser l'appréciation des surfaces pondérées.

S'il s'agit sur le principe d'une pondération immobilière, des adaptations et des correctifs seront ensuite nécessairement retenus en application des dispositions du Code de commerce.

⁵ « *Les charges exorbitantes et les clauses et conditions spécifiques* » par S. Guillaume, Gaz. Pal. 21 oct. 2011 p. 18.

⁶ Voir sur l'absence de prise en compte d'une surface créée par le locataire en l'absence d'accession : CA Paris, 10 juin 2015, RG n°13/13238.

Ces ajustements interviendront le plus souvent dans le cadre du prix unitaire retenu permettant alors d'obtenir une valeur locative ajustée à chaque cas particulier.

* * *

1. Centres commerciaux, galeries marchandes et zones de transit (ports, gares, aéroports, autoroutes ...) (surfaces GLA)

Méthode pour les centres commerciaux, galeries marchandes et zones de transit (gare, aéroport...)	
	Coefficients de pondération
Rez-de-Chaussée	
Surface de vente Gla	1,00
Premier étage	
Si accès possible par le mail	1,00
Si accès par la seule boutique	0,50
Mezzanine structurelle	0,40

Remarques

Les réserves déportées sont traitées en mètre carré de réserve.

2. Locaux en centre-ville

- Boutiques jusqu'à 600 m² :

Méthode pour le centre-ville	
Boutique (jusqu'à 600 mètres carrés utiles)	Coefficients de pondération
Rez-de-Chaussée	
Zone d'angle (triangle 5m x 5m)	1,10 à 1,30 (en fonction de l'effet vitrine)
Première zone de vente sur 5 m de profondeur à compter de la vitrine	1,00
Deuxième zone de vente sur 5 m de profondeur (soit entre 5 et 10 m de la vitrine)	0,80 à 1,00
Troisième zone de vente sur 10 m de profondeur (soit entre 10 et 20 m de la vitrine)	0,40 à 0,60
Quatrième zone de vente sur 10 m de profondeur (soit au-delà de 20 m de la vitrine)	0,25 à 0,35
Annexes diverses (réserves, locaux sociaux et techniques)	0,10 à 0,40
Premier sous-sol	
Zone de vente reliée	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,15 à 0,25
Annexes diverses non reliées	0,10 à 0,15
Premier étage	
Zone de vente éclairée par vitrine zone de 5m (effet bandeau)	0,50
Zone de vente (hors effet bandeau)	0,30 à 0,40
Mezzanine de vente	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,20
Deuxième étage	
Zone de vente	0,20 à 0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,15
Troisième étage et suivants	
Toutes surfaces confondues	0,10

Cas Particuliers

- ♦ Pour les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectée à l'habitation :
 - ✓ Si accès indépendant par les parties communes : valorisation par comparaison avec les prix du marché respectif (bureau/ habitation) et en tenant compte d'une majoration éventuelle selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée
 - ✓ en l'absence d'accès par les parties communes, on applique la pondération boutique
- ♦ Pour les locaux techniques, les surfaces sont comptées dans les locaux annexes

Charles-Edouard BRAULT
Avocat Associé

Cabinet BRAULT & Associés

- Moyennes surfaces de 600 à 3 000 m² :

Moyenne surface (pls de 600 jusqu'à 3000 mètres carrés)	Coefficients de pondération
Rez-de-Chaussée	
Zone de vente (abstraction de la notion de profondeur)	1,00
Annexes diverses reliées	0,20 à 0,30
Locaux techniques	0,00 à 0,10
Premier sous-sol	
Zone de vente	0,4
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
Premier étage	
Zone de vente	0,40 à 0,50
Mezzanine	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
Deuxième étage	
Zone de vente	0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
Troisième étage et suivants	
Zone de vente	0,20
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10

Cas Particuliers

- ♦ Pour les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectée à l'habitation :
 - ✓ Si accès indépendant par les parties communes : valorisation par comparaison avec les prix du marché respectif (bureau/habitation) et en tenant compte d'une majoration éventuelle selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée
 - ✓ en l'absence d'accès par les parties communes, on applique la pondération boutique

- Grands magasins de plus de 3 000 m² :

Grande surface (plus de 3000 mètres carrés)	Coefficients de pondération
Toute la surface de vente	1,00
Surfaces annexes (réserves, locaux techniques, dégagements)	0,10

Remarques

Il y a lieu de distinguer dans cette catégorie, les locaux qui sont exploités sur un seul niveau (de plain-pied) et ceux qui sont exploités sur plusieurs niveaux. Dans cette hypothèse, une pondération est susceptible d'être pratiquée pour tenir compte de la configuration, de l'accessibilité, du nombre de niveaux et des hauteurs sous plafond. De plus, il y a lieu d'apprécier le découpage opéré par l'exploitant entre les surfaces de vente et celles des autres parties du local dès lors que celles-ci ne sont pas précisées dans le contrat locatif ou qu'elles excèdent les normes d'usage.

3. Locaux de périphérie et retail parks

Méthode pour les surfaces de périphérie et les surfaces sises en retail park	
	Coefficients de pondération
Rez-de-Chaussée	
Surface de vente Gla	1,00
Premier Etage	
Surface de vente Gla	0,50
Mezzanine structurelle	0,40
Surfaces annexes et réserves	
Reliées	0,20

Remarques

Les réserves déportées sont traitées en mètre carré de réserve.

Charles-Edouard BRAULT
Avocat Associé

Cabinet BRAULT & Associés