

BAUX COMMERCIAUX

La nouvelle grille de pondération des surfaces commerciales

237k0

L'essentiel

La Compagnie des experts immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris présente, dans ces pages, la nouvelle grille unique de pondération des surfaces commerciales applicable depuis le 1^{er} juillet 2015, laquelle emporte une large adhésion des professionnels de l'immobilier commercial.

Étude par
Françoise MAIGNÉ-
GABORIT
Expert immobilier
près la cour d'appel de
Paris, président de la
Compagnie des experts
immobiliers spécialistes
en estimation de fonds de
commerce, indemnités
d'éviction et valeurs
locatives près la cour
d'appel de Paris

Qu'il s'agisse d'apprécier la valeur de marché d'un local à usage de commerce ou d'estimer son loyer en renouvellement de bail, les experts font mention de points de comparaison. Pour être pertinents, ces rapprochements s'opèrent au mètre carré pondéré, la valeur de référence étant celle des surfaces de zone de vente les plus valorisantes.

La pratique de la pondération est requise par le Code de commerce qui impose de raisonner par unité de surface (C. com., art. R. 145-7), la pondération étant considérée par la Cour de cassation comme une question de fait dont l'appréciation relève des juges du fond.

Les coefficients de pondération s'appuient sur des critères strictement immobiliers, la plus ou moins bonne adéquation des locaux à l'activité étant prise en compte dans le choix du prix unitaire.

Dès 1999, la Compagnie des experts immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris a mis au point une grille de pondération⁽¹⁾. Afin de l'adapter aux évolutions du marché, cette grille a fait l'objet d'ajustements⁽²⁾ et elle s'est trouvée largement adoptée par les experts judiciaires et les juridictions au-delà du ressort de la cour d'appel de Paris.

Un premier rapprochement des pratiques de pondération entre experts judiciaires et autres professionnels de

l'immobilier commercial a été opéré dans le cadre de la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* (4^e édition, oct. 2012). Le comité d'application de cette charte, dit CACEEI, qui réunit quinze associations représentatives de l'expertise immobilière, vient de publier une grille unique de pondération des surfaces commerciales applicable depuis le 1^{er} juillet 2015, laquelle emporte une large adhésion des professionnels, au-delà des seuls signataires de la Charte.

La Compagnie des experts immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris a apporté son savoir-faire à la révision de cet outil méthodologique qui contribue à favoriser les échanges entre acteurs et observateurs du marché et à lui conférer une plus grande transparence.

La méthode générale de pondération définit de nouveaux seuils pour distinguer boutiques et grands volumes commerciaux, adapte les coefficients et propose une pondération des moyennes surfaces commerciales de périphérie.

Les fourchettes qu'elle propose ménagent une part d'appréciation aux experts pour être adaptées à une grande diversité de configurations. Certains cas particuliers peuvent justifier des exceptions motivées à ces fourchettes.

On rappellera que la cour d'appel de Paris, aux termes d'un récent arrêt du 4 mai 2014⁽³⁾, a posé le principe selon lequel il y a lieu de tenir compte « des recommandations rappelées dans la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière* (4^e édition, 2012) et qui constituent les références adoptées de façon usuelle tant par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial que par les instances judiciaires dans le cadre de la fixation de la valeur locative des baux renouvelés ».

Les nouvelles grilles sont les suivantes :

NDA : Nous tenons à préciser que cet article est rédigé au nom de la Compagnie des experts immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la cour d'appel de Paris.

(1) V. l'article de la Compagnie des experts en estimations de fonds de commerce et de valeurs locatives près la cour d'appel de Paris, « Le point sur la pondération des surfaces » : AJDI déc. 1999, p. 1114.

(2) M. Cornaton et S. Fruchter, « La pondération des surfaces en matière de locaux commerciaux » : Gaz. Pal. 17 juin 2006, p. 3, G1187.

(3) CA Paris, 4 mai 2014, n° 12/13268, Société Générale c/ Consorts Delugny.

Centres commerciaux, galeries marchandes et zones de transit (surfaces gla)

Rez-de-chaussée	
Surface de vente (dont locaux annexes et réserves)	1,00
1^{er} étage	
Accès direct par le mail	1,00
Accès par le seul magasin	0,50
Mezzanine structurelle	0,40
Remarques : les réserves déportées sont traitées en mètres carrés de réserve.	

Les boutiques jusqu'à 600 m² en centre-ville

REZ-DE-CHAUSSÉE	
Zone d'angle (triangle isocèle de 5 m X 5 m)	1,10 à 1,30 (selon l'effet vitrine)
1 ^{re} zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine	1,00
2 ^e zone de vente de 5 m de profondeur (entre 5 m et 10 m de la vitrine)	0,80 à 1,00
3 ^e zone de vente de 10 m de profondeur (entre 10 m et 20 m de profondeur)	0,40 à 0,60
4 ^e zone de vente de 10 m de profondeur (au-delà de 20 m)	0,25 à 0,35
Annexes diverses (réserves, locaux sociaux et techniques)	0,10 à 0,40
1^{er} 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
1^{er} ÉTAGE	
Zone de vente de 5 m sur façade (effet bandeau)	0,50
Zone de vente (hors effet bandeau)	0,30 à 0,40
Mezzanine	0,30 à 0,40
Annexes diverses reliées	0,20
2^e ÉTAGE	
Zone de vente	0,20 à 0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,15
3^e ÉTAGE ET SUIVANTS	
Toutes surfaces confondues	0,10
Cas particuliers :	
Les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectée à l'habitation :	
– en cas d'accès par les parties communes, on valorise en comparant avec les prix des marchés respectifs (bureau ou habitation) en majorant selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée ;	
– en l'absence d'accès par les parties communes, on utilise la pondération des boutiques.	
Les locaux techniques correspondent à des locaux annexes.	

Les moyennes surfaces de 600 à 3 000 m² en centre-ville

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
1^{er} SOUS-SOL	
Zone de vente	0,40
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10

1 ^{er} ÉTAGE	
Zone de vente (suivant l'éclairage naturel)	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
2 ^e ÉTAGE	
Zone de vente	0,30
Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
Locaux techniques	0,00 à 0,10
3 ^e 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 :	
Les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau ou affectée à l'habitation :	
- en cas d'accès par les parties communes, on valorise en comparant avec les prix des marchés respectifs (bureau ou habitation) en majorant selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée ;	
- en l'absence d'accès par les parties communes, on utilise la pondération du commerce.	

Les grands magasins de plus de 3 000 m² en centre-ville

Zone de vente totale	1,00
Annexes (réserves, locaux techniques, dégagements)	0,10
Remarques : Il y a lieu de distinguer, dans cette catégorie très particulière, 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.	

Méthode pour les locaux de périphérie et les retail parks

REZ-DE-CHAUSSÉE	
Surface de vente GLA	1,00
1 ^{er} ÉTAGE	
Surface de vente GLA	0,50
Mezzanine structurelle	0,40
SURFACES ANNEXES ET RÉSERVES	
Attenantes au local	0,20
Remarques : Les réserves déportées sont traitées en mètres carrés de réserve.	