26, rue de la Pépinière
75008 Paris
8ème étage - Bureaux n° 7 et 8

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Jacques Detrez
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Hervé Demanche
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE
IFEI

Le Cercle

n°12 Juillet 2002

Constitution de Groupes de Travail

Pour la mise en œuvre des trois axes d'actions définis en début d'année, le Conseil Supérieur vient de créer trois groupes de travail ainsi composés.

Groupe n°1
Définitions, méthodologie et diligences expértales.

Ce groupe a notamment pour mission d'élaborer les propositions de modification ou d'actualisation de la Charte et d'analyser les projets présentés par les autres organisations signataires.

Il est constitué de Coralie Couvert, Denis François, Didier Louge, Philippe Malaquin et Maurice Pelletier.

Groupe n°2
Statut de l'Expert immobilier et déontologie.

Ce groupe a pour objet de préciser l'étendue et les limites des missions de l'Expert en évaluation immobilière, au regard de ses compétences et ses responsabilités professionnelles. Ses travaux déboucheront sur des propositions concernant les conditions d'accès au titre d'Expert immobilier et la valorisation de ce titre.

Il est constitué de Jean-Claude Aznavour, Jean-Claude Dubois, Claude Galpin, Antoine Hinfray, Jacques Rouch et Jean-Michel Tanguy.

Groupe n°3
Congrès d'Avignon.

Ce groupe est chargé de mettre au point le programme de la manifestation des 18 et 19 octobre 2002 en Avignon et d'en assurer la logistique.

Il est constitué de Jean-Claude Aznavour, Jean-René Amouroux, Dominique Dollorto, Hervé Demanche, Fabrice Léger et Jean-Frédéric Pezé.

N'hésitez pas à nous faire part de vos propositions ou suggestions et, si vous souhaitez participer à l'un de ces groupes, merci de le faire rapidement savoir.

Maurice Delécole,
Président de l'IFEI

« La profession qui soulève les montagnes »

RENCONTRES

Grâce aux moyens techniques modernes, des géomètres-experts ont pu mesurer avec précision la hauteur du Mont-Blanc : 1 810,40 m. Le point culminant des Alpes est donc plus élevé de 3,40 m que ce que nous avons appris à l'école. D'où le nouveau slogan de l'Ordre des Géomètres-Experts : « La profession qui soulève les montagnes ».

Nous comptons plusieurs membres de cette profession au sein de notre Institut et c'est avec grand plaisir que j'ai assisté à l'ouverture de son 36ème Congrès national qui s'est tenu à Lyon du 19 au 21 juin 2002, sur le thème « Dire la propriété ».

Ce thème original a permis à Jacques Attali de nous faire un remarquable exposé, en prolongement de son livre « Au propre et au figuré : une histoire de

(suite p.4)

Sommaire

Rencontres
La profession qui soulève... 1
Actualité
Baux commerciaux : révision triennale 2
Formation
Cours à l'ESPI 2
Jurisprudence
ISF - évaluation d'immeuble 3
Conjoncture
Marché parisien 3

Baux commerciaux : une nouvelle donne pour la révision triennale

ACTUALITÉ

La révision triennale peut être l'occasion de fixer le loyer à la valeur locative, sans référence à l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Dans le cas d'une révision à la baisse, la jurisprudence divergeait sur les conditions requises. Après le vote de la loi MURCEF du 11 décembre 2001, la situation est clarifiée.

Jusqu'en 1996 et l'arrêt " Privilèges " de la Cour de Cassation (3ème Chambre Civile ; 24 janvier 1996), la révision triennale du loyer d'un bail commercial offrait peu de possibilités de remise à niveau du loyer, à la hausse comme à la baisse.

En effet, le principe posé par l'article L 145.33 du Code de Commerce (ex-article 23 du décret du 30 septembre 1953) selon lequel " le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative " était encadré par les dispositions contraignantes de l'article L 145.38 (ex-article 27 du décret).

Rappelons que l'article L 145.38 du Code de Commerce (ex-article 27 du décret) impose une double condition pour autoriser une hausse ou une baisse du loyer révisé excédant l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, savoir :

- modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ;
- avec variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Du fait de ces dispositions, seules les modifications matérielles des facteurs locaux de commercialité d'une certaine ampleur étaient susceptibles de permettre une remise à niveau du loyer, dans le sens de la hausse ou de la baisse.

On peut citer à titre d'exemple la réalisation d'un équipement public ou commercial important, ou la modification d'un plan de circulation.

La situation a été quelque peu différente pendant un temps, pour deux raisons.

En premier lieu, la Cour de Cassation a confirmé sa jurisprudence récente avec l'arrêt " Le Meaux " du 19 avril 2000 et plusieurs arrêts rendus en mai 2001. Cette jurisprudence supprimait les deux conditions imposées par l'ex-article 27 pour la modification des loyers à la baisse (et seulement dans ce sens) lors de la révision triennale.

En second lieu, la conjoncture incertaine que nous connaissons actuellement conduit parfois les locataires à rechercher le réajustement à la baisse des loyers fixés contractuellement lors des années euphoriques, et notamment de 1997 à 2000, quand les enseignes investissaient les centre-villes à tout prix.

Ainsi, après quatre années d'effervescence des prix des loyers (et aussi des droits aux baux), cette confirmation de la jurisprudence de la Cour de Cassation paraissait tomber à pic.

Toutefois, les situations sont rarement aussi simples en matière judiciaire, et la cour d'appel de Paris l'a rappelé par deux arrêts des 6 juin et 14 septembre 2001 (16ème Chambre – section A, et 16ème Chambre – section B).

Résistant à la jurisprudence de la Cour de cassation, la cour d'appel de Paris a estimé notamment " qu'autoriser tous les 3 ans une modification judiciaire du loyer dont l'ampleur n'a été envisagée ni par les parties ni par les textes, bouleverse l'économie de la convention, ne concourt pas à son exécution de bonne foi et confère à leurs relations un élément d'imprévisibilité et d' insécurité juridiques ".

Dans la conjoncture actuelle, on doit se féliciter de l'adoption définitive de la loi MURCEF du 11 décembre 2001 (loi portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier).

En effet, les dispositions de ce texte mettent à néant la jurisprudence de la Cour de Cassation, et suppriment la possibilité de retour automatique du loyer à la valeur locative pour fixation du loyer à la baisse lors de la révision triennale.

Les différents acteurs de l'immobilier commercial retrouvent ainsi une sécurité juridique souhaitable pour tous, à l'heure où le marché amorce son rééquilibrage.

Maurice Lévita - Expert près la cour d'appel de Chambéry - Membre de l'IFEI

La révision triennale Résumé des possibilités après le vote de la loi MURCEF

1. Révision avec augmentation du loyer

- Pas de référence obligatoire à l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction ;
- Deux conditions requises :
  - modification matérielle des facteurs locaux de commercialité,
  - variation de plus de 10 % de la valeur locative.
- Prix plafond : valeur locative.

2. Révision avec baisse du loyer

- Pas de référence obligatoire à l'évolution de l'indice INSSE du coût de la construction ;
- Deux conditions requises :
  - modification matérielle des facteurs locaux de commercialité,
  - variation de plus de 10 % de la valeur locative.
- Prix plancher : la valeur locative.

Cours à l'ESPI

FORMATION

Une nouvelle équipe de professeurs membres de l'IFEI intervient depuis maintenant deux ans à l'ESPI. Cette équipe constituée de Béatrice Bruneteau, Jacques Detrez et Jean Frédéric Pezé, s'est d'abord attachée à revoir l'approche pédagogique de l'expertise immobilière.

Actuellement elle assure 35 heures de cours et de travaux dirigés.

Deux des enseignants ont la charge de la mise à niveau de la filière dite " d'accès " en troisième année. Après un premier trimestre de mise en place nous sommes satisfaits des travaux remis par les étudiants dont une dizaine se dirigent vers l'expertise.

Certains des membres de l'IFEI, assurent un relais efficace en prenant en stage dans leurs entreprises (COEXTIM, EXPERTIM, etc...) ou dans leurs cabinets la plupart de ces étudiants.

À ce jour un seul impétrant a bien voulu concourir pour le prix de l'Expertise Immobilière.

Enfin nous sommes pressentis pour animer les cours correspondants à l'opinion " expertise " de la future 4° année (année en alternance).

Je profite de ces quelques lignes pour remercier mes collègues de leur patience et du sacrifice de leur temps.

Jean-Frédéric Pezé

Impôt sur la fortune - Évaluation de l'immeuble. Valeur vénale

JURISPRUDENCE

L'hypothèque n'ayant pour objet que de garantir le remboursement de la dette contractée par le débiteur ne saurait avoir d'incidence sur la valeur vénale de l'immeuble qu'elle grève.

Référence : Cass. Com., 3 juill. 2001, n° 1334 FS-P : Juris-Data n° 2001-01511

Cette décision rendue en matière d'ISF qui sera publiée au Bulletin de la Cour de cassation apporte une précision inédite applicable tant en matière de droits de mutation à titre gratuit que, pour identité de motif, en matière de droit de mutation à titre onéreux, chaque fois que l'administration prétendra substituer, pour l'assiette de ces droits, au prix ou la valeur indiqué dans l'acte, la valeur vénale réelle des biens qui leur est supérieure. Si le considérant de principe ne souffre aucune critique, le résultat auquel il aboutit, dans le cas particulier, n'en est pas moins extrêmement défavorable au contribuable.

La Cour suprême approuve les premiers juges de ne pas avoir tenu compte de l'existence de l'hypothèque pour l'évaluation des immeubles imposables :

Mais attendu que l'hypothèque n'ayant pour objet que de garantir le remboursement de la dette contractée par le débiteur ne saurait avoir d'incidence sur la valeur vénale de l'immeuble qu'elle grève, la dette qu'elle garanti, dès lors qu'elle devient certaine, étant déduite de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune...

Or, en l'espèce, la dette est garantie par l'hypothèque qui a été jugée non déductible de l'assiette de l'impôt au motif qu'elle était incertaine. La neutralité apparente de l'existence de l'hypothèque à laquelle il pourrait être hâtivement conclu à la lecture de cet attendu est ainsi démentie.

Il peut paraître utile de rappeler brièvement les faits de la cause :

À l'occasion d'une cession d'actions, le cédant consent à l'acquéreur une garantie de passif fiscal. À la suite d'un redressement faisant apparaître un passif fiscal de 4 500 000 F que la société cédée conteste, l'acquéreur des actions obtient une inscription d'hypothèque sur un immeuble appartenant au cédant pour un montant de 6 200 000 F. Le cédant imposable à l'ISF a déduit, pour l'assiette de cet impôt, la dette de 4 500 000 F. L'administration refuse cette déduction. Le TGI de Versailles approuve l'administration en jugeant cette dette non déductible.

La Cour de cassation dans l'arrêt en référence confirme l'analyse des premiers juges :

Mais attendu que ce jugement retient à bon droit qu'une dette fiscale établie à la suite d'une procédure de contrôle est incertaine lorsqu'elle est contestée judiciairement par le redevable et qu'en conséquence, la dette contractuelle du garant l'est tout autant et ne peut être déduite de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune aussi longtemps que la dette principale reste litigieuse.

C'est ainsi que la combinaison des règles gouvernant la déductibilité des dettes et celles présidant à la définition de la valeur vénale des biens conduit à imposer le contribuable sur la valeur réelle de l'immeuble – abstraction faite de l'hypothèque qui le grève – et à lui refuser la déduction de la dette garantie par cette hypothèque dès lors que celle-ci reste litigieuse.

- Mots-Clés : Enregistrement – Impôt de solidarité sur la fortune – Biens imposables – Immeubles – Valeur vénale – Hypothèque – Dette – Déduction – Dette certaine – CGI, art.768 et 885 E
- Juris-Classeur : Fiscalité immobilière. Fascicule 122
- Copie de l'arrêt : www.juris-classeur.com

Cet article est tiré des Éditions Francis Le Febvre dont la lecture apporte régulièrement des informations intéressant la profession.

Marché immobilier parisien

TENDANCE

Le marché immobilier parisien dans l'ancien est actuellement difficile à cerner. Après une progression sensible depuis 1998, marquée par une forte évolution des prix, toujours d'actualité au début de l'année 2002, celui-ci semble marquer une pause. Cependant, le nombre d'offres reste limité et les produits de qualité ont désormais atteint des valeurs élevées que l'on pensait oubliées depuis le pic de 1990.

La plupart des observateurs interrogés parlent de pénurie de biens à vendre (et à louer), mais aussi de prix fous, notant que les acquéreurs commencent à se poser des questions et ne sont plus prêts à investir à n'importe quel prix.

Cette période d'étale va-t'elle suivre le mouvement de fléchissement des bureaux ou constituer une simple étape avant une nouvelle progression ?

La réponse à la rentrée où l'on aura un peu plus de recul, surtout après une période politico-financière mouvementée.

Hervé Demanche

.../.... (suite de p.1)

la propriété », et nous a entraîné dans des considérations prospectives hautement philosophiques.

Maître Daniel-Jean Vernes, avocat spécialiste en droit immobilier et brillant orateur bien connu de nos confrères lyonnais, nous a ramené à des considérations plus concrètes en retraçant les évolutions de la notion de « propriété privée » au cours des siècles derniers et en rappelant les principes de deux spécificités immobilières Lyonnaises : les « traboules » et les baux consentis par les Hospices de Lyon.

Puis Daniel Chabanol, Président de la Cour Administrative d'Appel de Lyon et Conseiller d'Etat, nous a fait prendre conscience des multiples différences fondamentales entre propriété « publique » et « privée », au cours d'un exposé aussi clair que passionnant.

La qualité des intervenants et l'intelligence de leurs propos nous ont permis de constater que, si les géomètres-experts ont su atteindre la cime des montagnes pour en mesurer la hauteur, ils savent aussi nous faire partager des sommets de réflexion.

Bravo au Directeur du Congrès, Jean-François Perraud, et un grand merci à André Radier, Président de l'Ordre des Géomètres-Experts, et à Jean-Yves Bourguignon, Président du Conseil Régional de Lyon et membre associé de l'IFEI, de m'avoir invité à une aussi intéressante journée d'ouverture.

Maurice Delécole

Jean-Pierre Forestier se présente aux élections du Conseil de l'Ordre du barreau de Paris.

Il avait rejoint nos membres en 1988, en ne ménageant jamais sa participation active à nos colloques et bulletins, avant de se consacrer à la défense des intérêts des barreaux de France, comme Vice-Président de la Caisse de Retraite des Avocats. Jean-Pierre Forestier est toujours resté fidèle à notre Institut et nous avons toujours plaisir à l'accueillir lors de nos conférences du lundi. Récemment, nous avons encore lu, dans le Cercle du mois de mai dernier, ses considérations relatives à la récusation de l'expert judiciaire en matière de baux commerciaux.

Nous lui souhaitons bonne chance pour ce nouveau challenge.

IFEI - section Grand Sud

RÉGIONS

Compte-rendu de la réunion du 8 mars

La section Grand Sud de l'IFEI, en partenariat avec la Fédération Nationale des Chambres d'Experts et Experts Judiciaires EEFIC – et la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM, a organisé un colloque sur le thème :

" Incidence de la Loi SRU sur l'évaluation d'un immeuble "

Maurice Delécole, président de l'IFEI et Antoine Hinfray, avocat au barreau de Paris et vice-président de l'IFEI ont animé cette réunion particulièrement destinée à permettre aux experts de mesurer l'impact de cette loi sur leurs travaux.

Après une présentation des axes majeurs de la loi SRU, Maurice Delécole a apporté un éclairage particulier sur certains points susceptibles de modifier le travail de l'expert. La fin de la matinée a été animée par Patrick Simon, vice-président de Tégova qui a présenté l'association des experts Tégova et l'évolution de l'expert et de l'expertise en Europe.

Après le déjeuner, la section Grand Sud a tenu son assemblée générale annuelle qui a reconduit Jean-Claude Aznavour à sa présidence, et a constitué son nouveau bureau composé de Jean-François Nayrolles (vice-président), Jacques Rouch (trésorier), et Fabrice Léger (chargé du développement de la section).

Carnet

BRÈVES

Le 25 avril 2002, notre confrère **Maurice Lévita** a été élu Président de la Compagnie des Experts Judiciaires près la cour d'appel de Chambery.

Avec **Jean-René Amouroux**, Président de la Compagnie des Experts Judiciaires près la cour d'appel de Grenoble, la section régionale Rhône-Alpes-Bourgogne compte maintenant parmi ses membres deux Présidents de compagnies pluridisciplinaires.

Sans oublier Eugène Sage et Georges Sagnol, respectivement Président honoraire et actuel Président de la Fédération.

France de Castries, membre fondateur de l'IFEI, vient d'être élue à la Présidence de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), succédant ainsi à un autre membre de l'IFEI : Patrick Simon.

L'IFEI au sommet

BRÈVES

Depuis 1999, notre secrétariat et le siège social de notre Institut étaient installés au 7ème étage du très bel immeuble qui fait l'angle de la rue de la Pépinière et de la place Saint-Augustin.

Nous avons dû libérer ces bureaux pour des raisons techniques mais, grâce à Joëlle Chauvin, nous avons retrouvé d'autres locaux au sommet de ce même immeuble. C'est dorénavant au 8ème étage, bureaux n° 7 et 8 que se réunira le Comité Directeur et que Mme Bernarrd assurera les permanences de notre secrétariat, le jeudi.

I. F. E. I.
Institut Français de l'Expertise Immobilière
26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)
Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14
Président : Maurice Delécole

Section Rhone-Alpes-Bourgogne
61, rue de la République, 69002 Lyon
Président : Jean-René Amouroux

Section Grand Sud (Languedoc, Rousillon, Midi Pyrénées, Provence, Alpes, Côte d'Azur)
21, Cours Pierre Puget, 13006 Marseilles • Tél. : 04 96 10 06 40
Président : Jean-Claude Aznavour